

Comune di Rosate

Provincia di Milano

Regione Lombardia



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)

Elaborato n.

01.DP

Titolo

Relazione illustrativa

**ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DI
OSSERVAZIONI**

Scala:

Data

26 novembre 2007

Aggiornamenti

14 maggio 2008 - 11 dicembre 2008

Adozione

27 maggio 2008

Pubblicazione

.....

Approvazione

.....

Pubblicazione sul B.U.R.L.

.....

Il Sindaco

Pierluigi Pasi

L'Assessore

arch. Massimo Panara

I progettisti

.....

.....

.....

Collaboratore

arch. Alessandro Santomena

STUDIO DI ARCHITETTURA E DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - STUDIO TECNICO ASSOCIATO
di dott. arch. urb. Francesco Riboldi - dott. arch. Fausto Rosso - dott. arch. Alberto Carabelli
Via Zara, 12 - 21049 - TRADATE (VA)

P. Iva e Cod. Fisc. 01956080129

Tel.: 0331.843021 / 0331.812313 - Fax: 0331.810551

E-Mail: rosso@arpassociati.it

DOCUMENTO DI PIANO

Documento di piano

Relazione illustrativa

INDICE

- 0. **Premessa**
- 1. **La partecipazione al processo di formazione del P.G.T.**
- 2. **Il quadro conoscitivo e orientativo**
 - 2.1 **Cenni storici**
 - 2.2 **Il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento**
 - 2.2.1 Il sistema socio-economico locale
 - 2.2.1.1 Sviluppo demografico
 - 2.2.1.2 Famiglie e componenti
 - 2.2.1.3 Età della popolazione
 - 2.2.1.4 Attività dei residenti
 - 2.2.1.5 Abitazioni
 - 2.2.1.6 Sistema produttivo industriale-artigianale e terziario-commerciale
 - 2.2.1.7 Sistema produttivo agricolo
 - 2.2.1.8 Sviluppo economico in atto
 - 2.2.1.9 Il sistema dei servizi
 - 2.2.2 Previsioni degli strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati.
 - 2.2.2.1 P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)
 - 2.2.2.2 P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano
 - 2.2.2.3 P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico regionale)
 - 2.2.3 Vincoli amministrativi gravanti sul territorio comunale
 - 2.2.3.1 Vincolo idrogeologico
 - 2.2.3.2 Fasce di rispetto del reticolo idrico maggiore e minore
 - 2.2.3.3 Fasce di rispetto degli elettrodotti
 - 2.2.3.4 Fasce di rispetto dei depuratori
 - 2.2.3.5 Fasce di rispetto dei pozzi di captazione di acqua destinata al consumo umano
 - 2.2.3.6 Fasce di rispetto dei cimiteri
 - 2.2.3.7 Fasce di rispetto delle aziende a rischio di incidente rilevante
 - 2.2.3.8 Fasce di rispetto della viabilità secondo il Nuovo Codice della Strada
 - 2.2.3.9 Oleodotti
 - 2.2.3.10 Metanodotti
 - 2.2.3.11 Parchi regionali
 - 2.2.3.12 Beni culturali
 - 2.2.3.13 Beni paesaggistici
 - 2.2.4 istanze e proposte provenienti dai cittadini, singoli e in forma associata
 - 2.3 **Il quadro conoscitivo del territorio comunale come risultante delle trasformazioni avvenute**
 - 2.3.1 Il territorio di Rosate nell'area vasta e il suo territorio agricolo.
 - 2.3.1.1 Rosate nell'area vasta del sud milanese
 - 2.3.1.2 Il territorio agricolo di Rosate
 - 2.3.1.3 Tipologia delle aziende agricole
 - 2.3.1.4 Il paesaggio agrario
 - 2.3.1.5 Problematiche del territorio aperto
 - 2.3.2 Il territorio edificato
 - 2.3.2.1 La forma urbana
 - 2.3.2.2 Il nucleo di antica formazione
 - 2.3.2.3 Il tessuto edilizio alle spalle delle cortine storiche
 - 2.3.2.3b Le rilevazioni, gli studi, le costatazioni, le rilevazioni effettuate per il nucleo di antica formazione.
 - 2.3.2.4 Il territorio delle edificazioni recenti

- 2.3.3 Gli insediamenti produttivi
- 2.3.4 Le infrastrutture della viabilità
 - 2.3.4.1 I percorsi pedonali e ciclopeditoni
 - 2.3.4.2 I parcheggi
 - 2.3.4.3 La viabilità urbana e di penetrazione
- 2.3.5 Aree e beni di particolare rilevanza
- 2.3.6 Caratterizzazioni e vulnerabilità paesaggistiche del territorio: la carta delle criticità e vulnerabilità e la carta delle sensibilità paesaggistiche.
- 2.4 **L'assetto geologico, idrogeologico e sismico**
- 3. **Lo scenario di riferimento (le dinamiche in atto, le criticità, le potenzialità del territorio, le opportunità che si intendono sviluppare)**
- 4. **Lo scenario strategico di Piano (gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune)**
 - 4.1 Gli obiettivi strategici comunali
 - 4.2 Coerenza con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale
 - 4.3 Sostenibilità ambientale degli obiettivi strategici comunali: la Valutazione Ambientale Strategica
 - 4.4 Le coerenze paesaggistiche
- 5. **Le determinazioni di Piano**
 - 5.1 **Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT**
 - 5.2 **Le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali**
 - 5.2.1 La residenza
 - 5.2.2 Le attività economiche primarie
 - 5.2.3 Le attività economiche secondarie
 - 5.2.4 Le attività economiche terziarie
 - 5.2.5 I servizi
 - 5.3 **Compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale**
 - 5.4 **Individuazione degli ambiti di trasformazione previsti**
 - 5.4.1 Gli ambiti di trasformazione previsti
 - 5.4.2 Le connotazioni prescritte per ogni intervento
 - 5.4.3 Tipologia di strumento attuativo prevista in fase realizzativa
 - 5.4.4 Criteri di intervento da osservare in fase realizzativa per l'ottenimento di corretto inserimento ambientale e paesaggistico ed elevata qualità progettuale
 - 5.4.5 Criteri di intervento da osservare in fase realizzativa in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici.
 - 5.5 **Modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale**
 - 5.6 **Criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione**
- 6. **Materiali per la verifica di compatibilità del PGT con il PTCP**
 - 6.1 **Verifica del consumo di suolo (art. 84 e Tabella 3 n.t.a. del PTCP)**

0. Premessa

Nella seduta del 23 febbraio 2006, con atto n. 6, sul finire del mandato amministrativo 2001– 2006, il Consiglio Comunale di Rosate aveva adottato il Piano di Governo del Territorio.

Il Piano venne poi pubblicato nelle forme di rito, affinché ogni soggetto interessato potesse prenderne conoscenza e formulare le proprie osservazioni, ed inviato ai competenti organi sovraordinati per i pareri previsti dalle norme vigenti.

Alcuni dei pareri pervenuti segnalavano carenze ed incompletezze del Piano, peraltro pienamente giustificabili se si tiene conto:

- che l'elaborazione era stata avviata ed in gran parte sviluppata sulla base della precedente legge urbanistica regionale 51/1975, e dunque finalizzata alla predisposizione di una variante generale di P.R.G.,
- che solo nella fase conclusiva Amministratori e Progettisti erano stati costretti – in seguito all'entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale 11.03.2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio) – a “volgere” in forma di “Piano di Governo del Territorio” le elaborazioni fino a quel punto finalizzate alla variante generale del P.R.G.;
- che le “modalità per la pianificazione comunale” richieste dall'art. 7 della nuova legge urbanistica regionale ed affidate alla competenza della Giunta Regionale erano state da quest'ultima approvate solo il 29/12/2005 (con DGR n. 8/1681) e rese note solo alla fine del gennaio 2006 (B.U.R.L. del 26/1/2006, 2° suppl. straordinario al n. 4).

Le carenze ed incompletezze riguardavano in particolare la Valutazione Ambientale Strategica (si veda il parere dell'ARPA), mentre l'Amministrazione Provinciale non si era ancora espressa definitivamente, essendosi limitata a richiedere documentazione integrativa con conseguente sospensione della procedura. Tutto faceva ritenere tuttavia che anche da parte dell'Amministrazione Provinciale sarebbero state rilevate carenze ed incompletezze nel nuovo strumento rispetto ai contenuti prescritti dalle norme regionali sopravvenute.

I nuovi Amministratori comunali subentrati in seguito alle elezioni amministrative tenutesi nella primavera del 2006, considerato che il PGT adottato avrebbe in ogni caso richiesto integrazioni e rielaborazioni, e non condividendone alcune scelte di fondo, preferirono soprassedere all'invio all'Amministrazione Provinciale della richiesta documentazione integrativa e – una volta ottenutone il prescritto parere – al provvedere in merito alle osservazioni e ai pareri pervenuti.

Per effetto del comma 7 dell'art. 13 della citata legge regionale 12/2005, trascorsi novanta giorni dall'adozione senza che il Consiglio Comunale abbia provveduto in merito alle osservazioni e ai pareri, la deliberazione di adozione del PGT è divenuta inefficace.

L'Amministrazione Comunale ha poi avviato un nuovo procedimento per la rielaborazione del PGT, prevedendo tuttavia di riutilizzare le rilevazioni, gli elementi conoscitivi e le elaborazioni già predisposte per il Piano in precedenza adottato (che potessero essere utilizzate anche per il nuovo).

A tal fine l'Amministrazione Comunale ha incaricato:

- a) il dott. geologo Paolo Cerutti, titolare di ECOTER CPA Srl di Lodi, per
 - l'aggiornamento della relazione geologica;
 - la definizione del reticolo idrico minore;
 - la definizione delle zone di rispetto dei pozzi;
 - il piano di zonizzazione acustica;
 - il “Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo” (PUGSS) di cui all'articolo 38 della l.r. 12.12.2003, n. 26 (*Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche*) che, a norma dell'art. 9, comma 8, della l.r. 12/2005, deve integrare il Piano dei Servizi;
- b) la dott.ssa geologa Linda Cortelezzi di Tradate per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'art. 4 della l.r. 12/2005;
- c) l'arch. Fausto Rosso, contitolare dello Studio Associato arch. F. Riboldi, arch. F. Rosso e arch. A. Carabelli, con sede in Tradate, per la redazione del Piano di Governo del Territorio.

1. La partecipazione al processo di formazione del P.G.T.

AVVISO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Prima di affidare l'incarico per l'adeguamento del Piano di Governo del Territorio (e della Valutazione Ambientale Strategica), l'Amministrazione Comunale ha pubblicato il previsto "avviso di avvio del procedimento", in seguito al quale sono pervenute le seguenti istanze e proposte:

N.	Proponente	Data present.	Protocollo
1	Gaetano Baietta	11/12/2006	11638/10/2
2	Società AGRICOLA MARCHESINA S.R.L.	12/12/2006	11694/10/01
3	Gaetano Baietta e Celestina Testori	13/12/2006	11786/09/01
4	Gaetano Baietta e Celestina Testori	13/12/2006	11787/10/09
5	Franca Sacchi	18/12/2006	11923/10/01
6	Alberto Ciceri e Gabriella Belloni	20/12/2006	12052/10/01
7	Aristide Tarantola per Immobiliare ROSATE NUOVA SRL	21/12/2006	12139/10/01
8	Daniela Bardoni	22/12/2006	12164/10/01
9	Renato Corradini	22/12/2006	12165/10/01
10	Simone Moroni per COLDIRETTI di Abbiategrasso	22/12/2006	12169/10/01
11	Enrica Codazzi e Gasparino Maroni	22/12/2006	12176/10/01
12	Marilena Maroni, Rosella Maroni e Gasparino Maroni	22/12/2006	12177/10/01
13	Francesco Petralia per QUADRIFOGLIO S.R.L.	22/12/2006	12190/10/01
14	Francesco Petralia per QUADRIFOGLIO S.R.L.	22/12/2006	12191/10/01
15	Francesco Petralia per QUADRIFOGLIO S.R.L.	22/12/2006	12192/10/01
16	Stefano Balestro e Silvano Balestro per EDILROSATE S.R.L.	22/12/2006	12193/10/01
17	Ettore Ferrari per SCHATTDECOR S.R.L.	22/12/2006	12161/10/01
18	Enrico Mocchetti per LE FORNACI S.R.L.	22/12/2006	12162/10/01
19	Ambrogio Cazzaniga, Ilaria Cazzaniga e Gabriele Cazzaniga	06/12/2006	11530/10/09 UT
20	Giovanni De Geri e Annibale De Geri	07/12/2007	11563/10/09 UT
21	GARDENIA S.R.L.	12/12/2006	11708/10/09 UT
22	Carlo Nicodemo per ROSATE S.R.L.	19/12/2006	11979/10/09 UT
23	Maria Ferrario, Fernanda Virginia Broglio e Renata Devoti	21/12/2006	12140/10/01 UT
24	Ambrogio Ripa	21/12/2006	12141/10/09
25	Claudio Baciocchi	02/02/2007	1082/10/01
26	GAMM SRL	06/03/2007	2276/10/
27	Ultrocchi Carlo per AGRICOLA MARCHESSINA S.R.L.	30/07/2007	6985/10/09

Le stesse sono state attentamente considerate e valutate dall'Amministrazione Comunale ed accolte nei casi in cui non si ponevano in contrasto con gli indirizzi generali dell'Amministrazione in ordine all'assetto del territorio.

INDAGINE CONOSCITIVA

L'Amministrazione Comunale ha inoltre effettuato, preliminarmente alla redazione del PGT, una "*Indagine conoscitiva per la formazione del Piano di Governo del Territorio*", per mezzo di apposito questionario reperibile sul sito Internet del Comune, che chiunque aveva la possibilità di compilare ed inviare al Comune.

L'Amministrazione Comunale ha esaminato i questionari pervenuti, ricavandone elementi di valutazione utili al fine della messa a punto delle linee di indirizzo per la redazione del P.G.T.

Alle pagine seguenti si riporta il testo del suddetto questionario.

Comune di Rosate

INDAGINE CONOSCITIVA PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Indagine relativa al grado di soddisfazione

1) Pensando al Comune nel suo complesso, lo ritiene un paese vivibile?

Molto ☐ Abbastanza ☐ Così così ☐ Poco ☐ Per niente ☐

2) Da quanto tempo è residente o opera nel Comune?

.....

3) Qualora sia residente od operi da almeno 10 anni, ritiene che negli ultimi 10 anni la qualità della vita nel Comune sia cambiata?

Molto ☐ Abbastanza ☐ Così così ☐ Poco ☐ Per niente ☐

4) In positivo o in negativo?

Positivo ☐ Negativo ☐

5) Per quale/i motivo/i?

.....
.....
.....
.....
.....

6) Facendo invece riferimento agli ultimi 5 anni, ritiene che la qualità della vita nel Comune sia cambiata?

Molto ☐ Abbastanza ☐ Così così ☐ Poco ☐ Per niente ☐

7) In positivo o in negativo?

Positivo ☐ Negativo ☐

8) Per quale/i motivo/i?

.....
.....
.....
.....
.....

9) Solo se l'intervistato è residente od operi da meno di 5 anni, ritiene che dal momento del trasferimento la qualità della vita nel Comune sia cambiata?

Molto ☐ Abbastanza ☐ Così così ☐ Poco ☐ Per niente ☐

10) In positivo o in negativo?

Positivo ☐ Negativo ☐

11) Per quale/i motivo/i?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

12) Riferendoci ora ai servizi erogati dal Comune, quanto è soddisfatto complessivamente?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

13) A questo punto vorremmo che lei esprimesse un giudizio, sempre tramite voto da 1 a 10, per questi singoli aspetti locali o servizi legati al Comune:

Raccolta rifiuti

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Raccolta differenziata

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Pulizia strade

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Manutenzione strade

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Segnaletica stradale

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Viabilità

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Vigili Urbani

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Possibilità di sosta

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Offerta scolastica

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Qualità scolastica	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="8"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="10"/>
Mense scolastiche	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="8"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="10"/>
Assistenza agli anziani	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="8"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="10"/>
Ufficio Relazioni col Pubblico	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="8"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="10"/>
Anagrafe	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="8"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="10"/>
Ufficio Tributi	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="8"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="10"/>
Ufficio Edilizia Privata	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="8"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="10"/>
Sportello Unico Imprese	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="8"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="10"/>
Strutture sportive	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="8"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="10"/>
Qualità e quantità dell'ambiente naturale	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="8"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="10"/>
Qualità ambiente edificato	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="8"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="10"/>
Servizi sociali e sanitari	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="8"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="10"/>
Servizi culturali, ricreativi e per il tempo libero	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="8"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="10"/>
Livello del trasporto pubblico	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="8"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="10"/>
Opportunità di partecipazione ai processi decisionali e alla pianificazione locale	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="8"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="10"/>
Livello di sicurezza personale	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="8"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="10"/>
Servizi cimiteriali	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="8"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="10"/>
Decoro dell'ambiente urbano	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="8"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="10"/>

Indagine relativa alla accessibilità al verde e ai servizi

1) Quale è la tipologia di verde più vicino a casa?

Giardino pubblico attrezzato ☐ Giardino pubblico non attrezzato ☐

Area verde libera ☐ Area verde sportivo ☐ Altro ☐

2) Se 'altro' specificare

.....
.....
.....

3) Quanto impiega per raggiungere a piedi l'area verde più vicina a casa?

Meno di 5 min. ☐ Tra 5 e 10 min. ☐ Tra 10 e 15 min. ☐

Più di 15 min. ☐

4) Quanto impiega per raggiungere la fermata di trasporto pubblico più vicina a casa?

Meno di 5 min. ☐ Tra 5 e 10 min. ☐ Tra 10 e 15 min. ☐

Più di 15 min. ☐

(Specificare il tipo di mezzo pubblico:.....)

5) Quanto impiega per raggiungere la scuola pubblica (obbligatoria) più vicina a casa?

Meno di 5 min. ☐ Tra 5 e 10 min. ☐ Tra 10 e 15 min. ☐

Più di 15 min. ☐

(Specificare la tipologia di scuola:.....)

6) Quanto impiega per raggiungere la struttura sanitaria pubblica più vicina a casa?

Meno di 5 min. ☐ Tra 5 e 10 min. ☐ Tra 10 e 15 min. ☐

Più di 15 min. ☐

7) Quanto impiega per raggiungere il supermercato alimentare più vicino a casa?

Meno di 5 min. ☐ Tra 5 e 10 min. ☐ Tra 10 e 15 min. ☐

Più di 15 min. ☐

8) Quanto impiega per raggiungere il supermercato non alimentare più vicino a casa?

Meno di 5 min. ☐ Tra 5 e 10 min. ☐ Tra 10 e 15 min. ☐

Più di 15 min. ☐

9) Quanto impiega per raggiungere la struttura per la raccolta differenziata dei rifiuti (cassonetto, piattaforma ecologica...) più vicino a casa?

Meno di 5 min. ☐ Tra 5 e 10 min. ☐ Tra 10 e 15 min. ☐

Più di 15 min. ☐

(Specificare il tipo di struttura:.....)

SUGGERIMENTI ED INDICAZIONI

01. VIVIBILITA' DEL PAESE

.....
.....
.....

02. SERVIZI SCUOLASTICI, FORMATIVI ED EDUCATIVI

.....
.....
.....

03. SERVIZI SOCIALI ED ASSISTENZIALI

.....
.....
.....

04. GIOVANI ED ADOLESCENTI

.....
.....
.....

05. SERVIZI CULTURALI, SPORTIVI E DEL TEMPO LIBERO

.....
.....
.....

06. LAVORO ED OCCUPAZIONE

.....
.....

.....
.....
07. SICUREZZA E TUTELA DEI CITTADINI
.....
.....
.....

08. VIABILITA' INTERNA AL PAESE
.....
.....
.....

09. PARCHEGGI
.....
.....
.....

10. VIABILITA' ESTERNA AL PAESE
.....
.....
.....

11. TRASPORTI PUBBLICI
.....
.....
.....

12. RACCOLTA E SMALTIMENTO RIFIUTI
.....
.....
.....

13. VERDE URBANO
.....
.....
.....

14. ARREDO URBANO
.....
.....
.....

15. NEGOZI / SUPERMERCATI
.....
.....
.....

16. EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
.....
.....
.....

17. EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA
.....
.....
.....

18. TERRITORIO E TUTELA AMBIENTALE

.....

 19. ATTIVITA' PRODUTTIVE (INDUSTRIA, ARTIGIANATO, COMMERCIO)

Rosate,

.....
 firma

Mittente (specificare se associazione, azienda, cittadino, ecc.)

INCONTRI E CONSULTAZIONI

Preliminarmente all'avvio della redazione del PGT e durante la stessa, sono stati inoltre svolti numerosissimi incontri – inerenti sia il PGT che la relativa VAS – con tutti i soggetti a qualsiasi titolo interessati o aventi competenze di controllo, verifica, approvazione.

Il calendario delle riunioni svolte è il seguente:

Calendario delle riunioni e consultazioni svolte per il PGT e per la VAS					
	Iniziativa	Descrizione	Data	Luogo	Note
1	AVVIO PROCEDURA FORMAZIONE REDAZIONE PGT	avviso tramite manifesti e giornali per la presentazione delle istanze dal 20 novembre al 22 dicembre 2006	6-nov-06		pervenute n. 27 istanze
2	AVVIO FASE DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE ALLA FORMAZIONE REDAZIONE PGT	incontro di consultazione	6-nov-06	municipio Rosate	associazioni volontariato sociale
3	AVVIO FASE DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE ALLA FORMAZIONE REDAZIONE PGT	incontro di consultazione	9-nov-06	municipio Rosate	associazioni volontariato, sportivo, culturale e ricreativo
4	AVVIO FASE DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE ALLA FORMAZIONE REDAZIONE PGT	incontro di consultazione	16-nov-06	municipio Rosate	operatori del settore immobiliare
5	AVVIO FASE DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE ALLA FORMAZIONE REDAZIONE PGT	incontro di consultazione	16-nov-06	municipio Rosate	consiglio pastorale parrocchiale ed oratorio
6	AVVIO FASE DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE ALLA FORMAZIONE REDAZIONE PGT	incontro di consultazione	23-nov-06	municipio Rosate	agricoltori
7	AVVIO FASE DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE ALLA FORMAZIONE REDAZIONE PGT	incontro di consultazione	23-nov-06	municipio Rosate	commercianti

8	AVVIO FASE DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE ALLA FORMAZIONE REDAZIONE PGT	incontro di consultazione	30-nov-06	municipio Rosate	industriali, artigiani, attività produttive ed economiche
9	AVVIO FASE DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE ALLA FORMAZIONE REDAZIONE PGT	incontro di consultazione	30-nov-06	municipio Rosate	rappresentanti scolastici
10	AVVIO FASE DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE ALLA FORMAZIONE REDAZIONE PGT	incontro di consultazione	5-dic-06	municipio Rosate	componentnti commissione edilizia
11	AVVIO FASE DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE ALLA FORMAZIONE REDAZIONE PGT	incontro di consultazione con rappresentanti parti politiche	12-dic-06	municipio Rosate	D.S. NON PRESENTATISI
12	AVVIO FASE DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE ALLA FORMAZIONE REDAZIONE PGT	incontro di consultazione con rappresentanti parti politiche	14-dic-06	municipio Rosate	AN NON PRESENTATISI
13	AVVIO FASE DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE ALLA FORMAZIONE REDAZIONE PGT	incontro di consultazione con rappresentanti parti politiche	15-dic-06	municipio Rosate	LEGA NON PRESENTATISI
14	AVVIO FASE DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE ALLA FORMAZIONE REDAZIONE PGT	incontro di consultazione con rappresentanti parti politiche	16-dic-06	municipio Rosate	MARGHERITA
15	AVVIO FASE DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE ALLA FORMAZIONE REDAZIONE PGT	incontro di consultazione con rappresentanti parti politiche	16-dic-06	municipio Rosate	FORZA ITALIA
16	PGT E PARCO SUD	Incontro per esame problematiche PGT – Norme Piano Parco Sud	28-feb-07	Milano sede Parco Sud	Incontro con tecnici del Parco Sud
17	LINEE GUIDA PER LA FORMAZIONE DEL PGT	delibera di Giunta Comunale n. 35	1-mar-07		la Giunta Comunale approva le linee guida per la formazione – redazione del PGT dopo le fasi di consultazione – ascolto con le parti economiche – associative e politiche operanti in Rosate
18	PGT E PTC PROVINCIA DI MILANO	esame normativa l.r. 23/2005 e norme di PTCP	7-mar-07	Milano sede Provincia	Incontro con tecnici dell'Assessorato Provinciale al Territorio
19	PGT E PARCO SUD	Incontro per esame problematiche PGT – Norme Piano Parco Sud	14-mar-07	Milano sede Parco Sud	Incontro con tecnici del Parco Sud
20	PGT E PTC PROVINCIA DI MILANO	Presentazione da parte dell'Assessore Provinciale Mezzi delle prime indicazioni inerenti l'adeguamento del PTCP	4-apr-07	municipio Rosate	incontro con i sindaci del Tavolo interistituzionale Abbatense – Binaschino

21	FORUM AVVIO	Presentazione procedura PGT e VAS	13-apr-07	municipio Rosate	Presentazione a Associazioni, Consulte, parti politiche, economiche e sociali.
22	CONSULTA/CONFERENZA DI VALUTAZIONE DEL PGT – PRIMA SEDUTA	Esame proposta di rapporto ambientale e sintesi non tecnica e bozza Documento di Piano	20-apr-07	municipio Rosate	Presentazione a Comuni della zona e Enti preposti.
23	CONSIGLIO COMUNALE PRESENTAZIONE PGT/VAS prima seduta	Presentazione PGT (documenti analisi), VAS (Scoping), studi eseguiti (zonizzazione, reticolo, Puggs e geologia)	20-apr-07	municipio Rosate	Presentazione a Consiglieri Comunali
24	PGT E MODIFICA CONFINI PARCO SUD ED INDIVIDUAZIONE AMBITI AGRICOLI	Presentazione da parte dell'Assessore Provinciale Mezzi delle prime indicazioni inerenti l'individuazione degli ambiti agricoli e loro inserimento nei PGT	23-apr-07	Rozzano	Incontro con i sindaci del sud ovest milanese
25	TAVOLO 2 – ATTIVITA' PRODUTTIVE	Incontro/discussione bozza Documento di Piano	4-mag-07	municipio Rosate	Commissioni consiliari, associazioni e parti politiche, economiche e sociali.
26	PGT E MODIFICA CONFINI PARCO SUD	Incontro con l'Assessore Provinciale Brembilla, Presidente del Parco Agricolo Sud Milano	18-mag-07	municipio Rosate	incontro con i sindaci del Tavolo interistituzionale Abbiatense – Binaschino
27	TAVOLO 3 – SERVIZI	Incontro/discussione bozza Piano dei servizi	22-mag-07	municipio Rosate	Commissioni consiliari, associazioni, e parti politiche, economiche e sociali.
28	PGT E MODIFICA CONFINI PARCO SUD ED INDIVIDUAZIONE AMBITI AGRICOLI	Presentazione all'Assessore Provinciale Mezzi delle richieste dei comuni in merito all'individuazione degli ambiti agricoli e del loro inserimento nei PGT	23-mag-07	municipio Rosate	incontro con i sindaci del Tavolo interistituzionale Abbiatense – Binaschino
29	Tavolo 1 Qualità dell'Abitare	Incontro/discussione bozza Piano delle Regole	12-giu-07	municipio Rosate	Commissioni consiliari, associazioni e parti politiche, economiche e sociali.
30	CONSULTA/CONFERENZA DI VALUTAZIONE DEL PGT – seconda seduta	Parere Rapporto Ambientale e Relazione non tecnica e parere PGT	26-giu-07	municipio Rosate	Comuni della zona, Enti preposti e parti politiche, economiche e sociali.

31	PGT E PTC PROVINCIA DI MILANO	esame proposta ambiti agricoli Comune di Rosate	27-giu-07	Milano sede Provincia	Incontro con tecnici dell'Assessorato Provinciale al Territorio
32	PGT E PARCO SUD	presentazione proposta PGT	11-lug-07	Milano sede Parco Sud	Incontro con tecnici del Parco Sud
33	PROPOSTA DI RAPPORTO AMBIENTALE E SINTESI NON TECNICA E BOZZA DOCUMENTO DI PIANO	Deposito per almeno trenta giorni.	16-lug-07	municipio Rosate	Trasmissione documentazione Enti preposti, e parti politiche, economiche e sociali.
34	PGT, PARCO SUD E PTCP	presentazione proposta PGT	12-set-07	Milano sede Parco Sud	Incontro con tecnici del Parco Sud e Assessorato Territorio Provincia di Milano
35	INDIVIDUAZIONE AMBITI AGRICOLI, ADEGUAMENTO PTCP E FORMAZIONE PGT	Presentazione da parte dell'Assessore Provinciale Mezzi delle risultanze inerenti gli ambiti agricoli e loro inserimento nei PGT	25-ott-07	municipio Rosate	Incontro con i sindaci del sud ovest milanese
36	PGT E PARCO SUD	Esame proposta modifica confini Parco Agricolo Sud Milano	29-ott-07	Milano sede Provincia	Assemblea Sindaci Parco Sud
37	PGT E PARCO SUD E PTCP	presentazione proposta PGT	14-nov-07	Milano sede Parco Sud	Incontro con tecnici del Parco Sud e Assessorato Territorio Provincia di Milano
38	PRESENTAZIONE PGT	presentazione proposta PGT	30-nov-07	municipio di Rosate	Commissione Edilizia
39	PRESENTAZIONE PGT/VAS	presentazione proposta PGT e VAS	30-nov-07	municipio di Rosate	Presentazione a Associazioni, Consulte, parti politiche, economiche e sociali.
40	PRESENTAZIONE PGT	presentazione ed esame proposta PGT e VAS	6-dic-07	municipio di Rosate	Consiglieri comunali e Commissione Urbanistica
41	ADOZIONE PGT E VAS	Presentazione PGT e VAS		municipio di Rosate	Consiglio Comunale

2. Il quadro conoscitivo e orientativo

2.1 Cenni storici (a cura dell'arch. Giampaolo Cisotto)

CENNI GENERALI

Se l'etimologia di Rosate¹ ci riporta ai tempi dei Celti, i più antichi reperti archeologici ritrovati non vanno oltre i Romani. Tuttavia l'ipotesi avanzata per l'etimologia ha un suo fondamento perché se Rosate fu capo– pieve lo dovette all'importanza che aveva assunto come “pagus” e solitamente i Romani riproposero le gerarchie territoriali operate dai Celti; comunque è da verificare la continuità storica tra pagus celtico, pagus romano e pieve.

In mancanza di reperti archeologici e fonti scritte si può tentare di ricostruire l'aspetto del paesaggio di allora attraverso la toponomastica, ciò per spiegare i motivi che hanno indotto i Celti ad insediarsi qui. Le caratteristiche del paesaggio rosatese (in questo caso si intende il territorio della “pieve”) erano condizionate dal vicino fiume Ticino e dai boschi; perciò la presenza di acqua e di alberi furono condizioni necessarie ma non sufficienti per l'insediamento dei Celti.

Che l'acqua abbia determinato la storia di Rosate non ha bisogno di dimostrazione², meno chiaro è il ruolo che hanno avuto i boschi. Infatti sembra che ricoprissero gran parte del territorio come dimostrano i toponimi Cerro (a sud di Binasco), S.ta Maria del Bosco (a sud di Ozzero) e la vicina Casorasca (i cui boschi – a.1157– sono citati in ASL 1908, p 16); inoltre le località Gaggiano, Gaggianese, la Gaggia e Vigna Gaggia ci ricordano che lì i Longobardi avevano “recintato” un bosco di proprietà regia.

Così si spiega la presenza di fornaci che per funzionare hanno bisogno di legna ma soprattutto di argilla che c'è dove ci sono gli alberi.

Elemento determinante fu sicuramente la posizione geografica, ovvero essere la località un nodo stradale³.

I Romani hanno lasciato segni più tangibili come le iscrizioni di “AULLUS COMES...” (ancora visibile in via XXV Aprile nella UE 64⁴) e quella dedicata alle Matrone (CIL 5587) ora dispersa; tombe in mattoni (c'erano già le fornaci?) dietro l'abside di S. Stefano (ATS) in area cimiteriale utilizzata come tale fino all'inizio del XIX sec.; anche l'organizzazione territoriale (centuriazione) ha lasciato tracce soprattutto nella parte centrale del rione Borgo Nuovo e, forse, nell'area attorno alla chiesa di S. Giuseppe mentre all'esterno i segni si sono persi a causa delle coltivazioni, tuttavia rimangono i nomi delle località “Prà Santé, Chiappa sentiero e Trebbiano” ad indicare, i primi due, un asse centuriale e il terzo l'incrocio di tre strade.

Ciò farebbe pensare che l'area abitata dai Romani fosse lungo l'asse di via Garibaldi con alle estremità le due zone di insediamento citate e il cimitero sul luogo dove poi sorgerà la chiesa di S. Stefano. Poiché è noto che i cimiteri venivano localizzati all'esterno dell'abitato lungo strade, si deduce che la viabilità romana abbia subito delle modifiche a partire dall'alto medioevo perché via XXV Aprile è stata inglobata nel castello.

E' difficile affermare con certezza che S. Stefano sia stata la prima chiesa di Rosate, ma tutto lo fa supporre. Infatti poiché si tratta di una chiesa “cimiteriale” è possibile che sia sorta su area demaniale prima del VI sec.; non c'è da stupirsi di questa localizzazione perché ciò è avvenuto anche in altre località. In Rosate i primi anni della diffusione del

¹ Avvertendo che le spiegazioni etimologiche non fanno parte di una scienza esatta, si può proporre un'origine del toponimo da “rosa” che in celtico significherebbe “acqua, ghiaccio” come per il monte Rosa; visto poi che a Rosate ci sono molte rogge si può suggerire un'immagine suggestiva da utilizzare nelle occasioni più varie: La rosa nella roggia. Da ricordare che nelle vicinanze del Naviglio Grande c'erano tre cascate denominate Rosa: si ipotizza perciò una diretta corrispondenza tra Rosa e Rosate in quanto la terminazione –ate attesterebbe una dipendenza della seconda località rispetto alla prima.

² La Mischia è citata nel X sec. e negli Statuti di Milano insieme ad altri corsi d'acqua.

³ In realtà la rete stradale romana di primo livello non passava da Rosate anche se alcuni ipotizzano una via diretta a Vercelli passante a sud di Abbiategrasso, per la precisione da Venticolonne (attuale c.na Buccella), sul cui tragitto si trovavano le tre cascate Rosa; su tale percorso non si riscontrano toponimi miliari romani perché il Naviglio Grande li avrebbe cancellati. Si tratta perciò di viabilità minore, forse risalente al periodo preromano.

⁴ L'abbreviazione “UE” (Unità Edilizia) contraddistingue le “unità di rilevamento” individuate nelle tavole del “Piano Generale di Recupero del nucleo di antica formazione” adottato con deliberazione C.C. n. 57 del 30/07/1992 e approvato con deliberazione C.C. n. 84 del 19/11/1992.

Cristianesimo non sono testimoniati da reperti oltre alla chiesa "matrice" citata, ovviamente con relativo battistero; c'è da dire che in alcune località capo-pieve (per esempio Olgiate Olona, e la stessa Milano) c'erano due chiese accanto al battistero⁵. Nella planimetria di S. Stefano del 1573 è indicata una vasca battesimale a forma esagonale: ciò potrebbe essere indizio di antichità (anche a Varese il primo battistero era esagonale) anche se risulta inglobata nella chiesa.

I Longobardi si stanziarono secondo una gerarchia di centri: le "fare" (Faraciola – ora Morimondo – , Coronate, Fara Vetula – ora Fallavacchia – e Basiliana – ora Basiano che fu di proprietà reale fino al 1174 quando il Barbarossa la dona al monastero di Morimondo –) e le "corti" come Rosate.

Non è ancora stata trovata la necropoli longobarda ma la toponomastica ce li ricorda: Gaggiano, Gaggianese, la Gaggia (col significato già detto), Brugunda (termine longobardizzato del celtico "brug"?) e la citata Casarasca. La loro influenza sull'abitato di Rosate è riscontrabile dalla posizione e dalla forma di quello che è stato il castello altomedioevale, attorno alla chiesa pievana.

Si dice che Rosate fosse una "corte" di Basiano (Arcari 34) poiché lì c'era un'*arimannia* costituita da beni patrimoniali appartenenti al re (l'iniziatore di questo sistema fu Autari, 584– 590 d.c.) che il sovrano dà in usufrutto alle "fare" (gruppi di guerrieri), in cambio di un servizio locale di guardia stabile e fedele. Poiché le fare citate sono localizzate a poca distanza tra loro (sulla strada che nel medioevo sarà chiamata "mercantesca" collegante Pavia al Lago Maggiore) e vicine al Ticino si deve pensare ad una loro funzione di controllo sulle vie di comunicazione ritenute importanti. Le corti dipendenti dalle fare non sempre individuavano un'unica località ma spesso ne inglobavano più d'una, come nel nostro caso: Rosate e Gudo dipendevano da Basiano (Arcari 54)⁶.

Una volta convertiti al cristianesimo i Longobardi sono prodighi di aiuti verso il clero sia con donazioni sia facendo costruire chiese, ecc. A Rosate non ci sono chiese il cui santo titolare faccia esplicito riferimento ai Longobardi, tuttavia sapendo che tra loro ci sono stati degli "ariani" la chiesa di S. Martino fa pensare a una dedica esaugurale: la vicinanza con la chiesa pievana deve essere ben valutata. L'Arcari ricorda come il toponimo comprendeva via Daccò, fino al ponte sul cavo Resta (dove c'era la porta della fortificazione che cingeva Rosate) e una conferma viene dalla toponomastica che chiamava "case di S. Martino" le abitazioni del mappale 975 nel catasto del '700.

Con buone possibilità di essere di fondazione longobarda è la chiesa di S. Salvatore alla Bettola di Calvignasco, che però dipendeva da Rosate e non da Casorate.

Il sistema insediativo longobardo si consoliderà nel Medioevo: il nucleo abitato è circondato dai "chiosi" ovvero orti e campi recintati, all'esterno di questo primo anello ci sono i campi aperti e poi pascoli, boschi e selve. A Rosate il toponimo "chiosi" per la verità è raro ma ciò non toglie validità all'ipotesi avanzata, ad ulteriori ricerche definire la questione.

Oltre a Rosate, già forse prima del Mille, erano abitate le località Arlugo con la cappella di S. Marcellina⁷, la c.na di Mezzo con la cappella dei SS. Gervaso e Protaso (in omaggio alla Chiesa milanese ?), la c.na Rota con la cappella di S. Pietro Apostolo, la c.na Melghera (il termine indica il cereale "melega") con la cappella dei SS. Cosma e Damiano (in omaggio alla Chiesa pavese?), e la località Lorenzano con la chiesa di S. Ambrogio, a detta dell'Arcari edificata però nel 1262 (quella con annesso "ospedale" o quella nella cascina omonima?).

Nel frattempo i Franchi avevano modificato il sistema longobardo sostituendo le corti (e le fare di conseguenza) con le "ville", i villaggi, e le relative modalità economiche.

Ricordando che nel X sec. venivano chiamati castelli strutture composte da una semplice torre difesa da un fossato, è probabile far risalire al 1018 la costruzione di un palazzo fortificato all'interno del castello citato, quando l'arcivescovo Ariberto (come aveva fatto il predecessore Landolfo II per altre Pievi) infeuda Rosate e la sua Pieve (tutta?) a Obizzone Avogadri con la conseguenza, fra l'altro, di poter erigere castelli nel territorio di competenza⁸.

⁵ In altre situazioni il battistero è dedicato a S. Giovanni Battista, a Rosate con questa dedica c'era una piccola chiesa nel vicolo omonimo, tuttavia nel 1564 (A.S.L. 1916, p 536) si parla di una cappella in S. Stefano. Alcuni ritengono la dedica al Battista sia da far risalire ai Longobardi. Il battistero non può essere stato la chiesa di S. Martino (Arcari, 169) perché è una localizzazione, successiva a S. Stefano.

⁶ Si veda l'articolo <<Dal sistema curtense alla signoria rurale>> pubblicato sulla rivista di Binasco "Il Castello" n. 3/1995 pag. 28–31.

⁷ Poiché la santa titolare era la sorella di S. Ambrogio non è da escludere la possibilità che dipendesse dal famoso monastero milanese; a convalida di ciò sulla mappa del XVI sec. – vedi oltre – è segnalato anche il "monastero di S. Ambrogio" a Domenegasco passato ai Canonici Regolari nel 1143, ma di parere contrario è l'Arcari che cita S. Michele diversamente dall'elenco del Bussaro.

⁸ L'Arcari a pag. 39 dice che la Bulgaria (o Burgaria) era stata data dall'imperatore al vescovo di PV per cui l'infeudazione.

Il diritto di infeudazione che l'arcivescovo esercita risale al 961 quando l'imperatore Ottone I dona alla Chiesa Milanese vasti territori nei Contadi attorno a Milano, tra cui la "Bulgaria" (non c'è alcun riferimento ai Bulgari) in cui c'è Rosate. Nel 979 l'arcivescovo Landolfo II infeuda le Pievi (consolidandone così l'importanza, non solamente religiosa) ai "capitanei" (solitamente nobili di origine franca); costoro ottengono i diritti delle pievi ecclesiastiche, ossia l'*onor et districtus loci*, i tre quarti della "decima" e le corrispondenti regalie, oltre che l'ereditarietà dei feudi; sono perciò "vassalli" dell'arcivescovo. A loro volta i capitanei subinfeudano i loro beni ai "valvassori" (nobili di origine longobarda) ma senza l'ereditarietà, che otterranno nel 1037 dall'imperatore. Tale divagazione ci consente di appurare che gli Avogadri erano "capitanei" (erano però di origine longobarda perché provenivano dal ceppo dei da Besate) mentre i "valvassori" potrebbero essere stati i "da Rosate" o i "da Terzago". Sui primi non si hanno notizie salvo un articolo di L. Pelliccioni Di Poli pubblicato a Roma nel 1974 (ed. Colassanti e Rosselli), dei secondi si hanno più notizie anche perché un ramo abitò a Rosate fino al XVIII sec. (in via S. Giuseppe e avevano parte del castello visconteo) e forse oltre. Sembra che il cognome Cattaneo derivi da "capitanei" e ciò è suscettibile di approfondimento se si valuta il fatto che tale famiglia era presente a Rosate nel secolo XVIII e un loro membro abitava l'attuale residenza municipale.

Non è accertata la presenza rilevante dei Franchi, tuttavia la chiesa di S. Maurizio, e forse anche quella di S. Martino (che è un santo francese), potrebbero costituire una prova.

E' pure significativo che la chiesa di S. Maurizio (fino a prova contraria può essere considerata di fondazione franca) sia sorta vicina a S. Stefano, ma separata dal fossato. Ancora da appurare il motivo per cui le case dei canonici siano attigue a S. Maurizio e non alla pievana, come invece accadde per Varese e Castelseprio, entrambi castelli con la più importante istituzione religiosa all'interno della fortificazione (così anche Vigevano fino all'epoca sforzesca).

La <<canonica>> nasce ufficialmente nel 1059 (Arcari 53) con la fondazione della "collegiata". Ovvero, sull'esempio di S. Arialdo che a Milano in quegli anni aveva istituito tale struttura, un edificio viene destinato ad accogliere i canonici che hanno l'obbligo di risiedere nelle località capo- pieve per condurre vita in comune. L'attuale casa del prevosto nel secolo XVIII faceva parte del mappale 931 comprendente sei case; si può quindi presumere l'esistenza di un piccolo "quartiere" dove alloggiavano i canonici fino alle riforme attuate da S. Carlo (per il 1564 vedi ASL 1916, p 536). Altri sostengono che invece la prima notizia riguardante la "canonica" risalga al 1138 tenendo conto del sorgere dell'abbazia di Morimondo nel 1134 e la venuta dei Canonici Regolari a Domenegasco nel 1143. Nel 1398 i canonici di Rosate erano 12 compreso il prevosto (ASL); altrettanti erano nel 1455. Nel 1564 solo tre canonici risiedevano a Rosate con il prevosto nelle case cononicali ancora abitabili.

Per Rosate il XII sec. non è un periodo fortunato; infatti il Barbarossa distrugge parte del paese in due occasioni, nel 1154 e nel 1167 (ASL 1914, p 630), ciò e' spiegabile dalla circostanza che gli Avogadro erano di parte guelfa. L'ipotesi che il Borgo Nuovo si chiami così perché ricostruito sul borgo distrutto dal Barbarossa non è accettabile in quanto trattasi invece di una nuova espansione di Rosate in epoca comunale avvenuta mantenendo quasi inalterate le divisioni poderali di origine romana (andrebbe meglio studiato il motivo per cui non sono stati usati termini come "contrada, quartiere"). Risulta strana la mancanza di chiese nel borgo⁹ e il fatto che le abitazioni frontiste fossero proprietarie del marciapiede, particolarità assente lungo le altre vie.

In questo periodo Milano oltre che essere in guerra contro l'imperatore, lo è anche contro Pavia (e Como). Per difendersi e ribadire l'estensione del suo territorio viene scavato un canale che derivi acqua dal Ticino per segnare il confine la città antagonista: tale canale viene chiamato Ticinello con andamento nord- sud fino alla cascina Villanova di Rosate, poi si dirige verso est, seguendo un percorso artificiale perché tutti i corsi d'acqua naturali vanno da nord a sud. Il bisogno d'acqua spinge Milano a deviare verso la città anche il fiume Olona, ecco perché risulta diviso in due tronconi.

damento della pieve di Rosate agli Avogadri non é un'iniziativa milanese, ma tale conclusione va verificata. Una notizia che merita di essere approfondita è la presenza della famiglia Pusterla i cui beni furono confiscati da Luchino Visconti nel 1339 (A.S.L. 1916, p 398); ciò vuol dire che alcuni terreni erano rimasti alla Curia milanese, poi passati al Capitolo del Duomo che nel 1297 li dà in "gestione" ai Pusterla e ugualmente accadde nel Seprio.

⁹ A Lonate Pozzolo nel medioevo si parla di una "contrada" Borgo. Il Borgo Nuovo di Rosate è da considerare una nuova espansione poiché è sprovvisto di chiesa a meno che quelle non localizzate di S. Bartolomeo e S. Vittore fossero qui. Se invece fosse stato distrutto dal Barbarossa e poi ricostruito avrebbe dovuto essere chiamato "Borgo Maggiore". Anche a Varese in borgo nuovo è all'interno delle mura della cittadina (vedi "Sulle tracce degli Umiliati" ed. Vita e Pensiero 1997, pag. 521).

Si è parlato di epoca comunale anche se, per il momento, solo la toponomastica ce ne parla come nel caso di Vigano (Certosino). A questo periodo comunale è da far risalire la fondazione di Villanova: anche i piccoli comuni hanno mire espansionistiche promuovendo nuovi insediamenti che assumono nomi come Villanuova appunto, oppure Villafranca (nel comune di Tradate) o Castelnuovo (comune di Appiano G.). Molto spesso però tali insediamenti non si evolvono e rimangono semplici cascine.

Si dice che nel 1180 gli Avogadro perdono il feudo (Arcari 73), non si sa chi subentra; tuttavia nella <<matricula nobilium>> del XIII– XIV sec. la famiglia è ancora citata e la ritroveremo nelle vicende rosatesi del 1300.

Sicuramente la fondazione del cenobio cistercense a Morimondo ebbe influenze anche a Rosate soprattutto nel campo agricolo, favorendo in modo indiretto il sorgere di cascine sparse (le famose grange, non ancora individuate per Rosate) per non costringere gli abitanti a continui spostamenti e si svilupparono a tal punto da disporre anche di una cappella (l'elenco è già stato dato precedentemente).

Nel 1236 Rosate assume una forma urbana ben definita ancora visibile oggi: tutto il nucleo abitato, compresi i chiosi e il prato maggiore, viene cinto da una fortificazione costituita da una palizzata e da fossati con acqua per iniziativa di Milano ancora in guerra con Pavia. Il castello altomedioevale perde importanza, ne viene perciò costruito un altro, completato in epoca viscontea in località Lorenzano o Rezano. Per accedere al borgo ci sono le porte di S. Martino a sud– ovest, di Borgonuovo a nord– ovest, di Lorenzano a nord– est e di Pratomaggiore a sud– est; l'immagine del borgo fortificato ci è stata tramandata dalla mappa dell'epoca di san Carlo.

Nel 1323 è segnalato (ASL 1875, p 148) un fatto militare che vede coinvolti i signori locali e i loro castelli: il primo è detto <<castro Rezano>> (conosciuto come castello visconteo), l'altro è quello degli Avvocati¹⁰. Il problema è l'individuazione di quest'ultimo: secondo lo scrivente si tratta in realtà non di un castello, ma della trasformazione di uno dei vari *Hospitium* in palazzo fortificato, che stava all'interno del castello (o villaggio castrense) altomedioevale, ovvero dell'attuale residenza municipale o dei palazzi siti in via XXV Aprile; mentre il Comincini ritiene fosse attiguo alla chiesa di S. Maurizio, e porta come prove il nome del vicino "Albergo del Castello" e il parere di Bertoglio Pisani del 1879¹¹.

Altro evento memorabile per Rosate è la vicenda di Marco Visconti (romanizzata nel 1834 da T. Grossi): nel 1329 avrebbe rinchiuso nel castello a porta di Rezano (già dei Torriani) la moglie infedele; di questa rocca rimane solo la torre d'ingresso che un recente restauro ha tentato (non riuscendovi) di riportare alla fase originale.

L'importanza di Rosate emerge dalla <<Compartizione delle Fagie>> allegata agli Statuti trecenteschi di Milano. La strada che collegava i due centri era soggetta a manutenzione costante (come anche quella per Abbiategrasso), e le spese erano ripartite tra i paesi attraversati o vicini. Inoltre è da segnalare l'ospedale– albergo di S. Ambrogio situato dove oggi c'è l'albergo Europa! Nei detti Statuti sono citati anche i corsi d'acqua che interessano il territorio.

Oltre ai canonici che vivevano con il reddito delle "prebende canonicali" (istituite nel 1262, vedi ASL 1937, p 189) e che dovevano avere "cura" delle varie chiese sparse nella pieve fino alla trasformazione in parrocchie, è probabile ci fossero anche ordini religiosi come farebbe supporre il toponimo "pescheria" dato all'attuale via Garibaldi. L'ipotesi si basa sul fatto che l'allevamento del pesce era prerogativa del signore locale o, più verosimilmente, serviva a ordini religiosi obbligati a mangiare pesce al venerdì. Risulta strano come si possa parlare di allevamento di pesci in una zona dove solo nel secolo scorso è stata realizzata una roggia che utilizzava le acque del fontanile Paù, oggi intubato nel tratto che attraversa il nucleo abitato; l'ipotesi deve essere perciò verificata meglio¹². Sicuramente c'erano gli "Umiliati" con una casa femminile anche se con solo 7 suore (Codice "Trotti" XV sec.). La presenza degli Umiliati convalida il ruolo egemone di Rosate in campo economico e amministrativo. Se gli Umiliati lavoravano le fibre tessili altri pensavano a venderle come dimostra l'attività di alcuni componenti la famiglia Resta (feudatari di Noviglio con interessi anche a Rosate) che nei secoli XV e XVI risultano essere commercianti di cotone e lana. Localizzare il convento delle Umiliate non è semplice perché il documento citato dall'Arcari (pag. 117) riferisce di un terreno che confina con una proprietà che le suore avevano in località "prato maggiore" (oggi vic. Orti e via Gallotti). Sembra che parte della proprietà sia poi pervenuta ai Gesuiti di Monza, per cui se si volesse approfondire l'argomento bisogna consultare quell'archivio.

¹⁰ M. Comincini, I castelli dal Ticino a Milano, ed Società Storica Abbiatense, 1998, p 111.

¹¹ Una prova per la tesi di Comincini potrebbe essere la lapide datata 1607 che ora si trova nell'ex municipio, già chiesa di S. Maurizio; ovvero i Varese avrebbero ereditato il "castello" degli Avvocati.

¹² Un aiuto per rispondere al quesito può venire da un caso simile a Vermezzo dove c'era una peschiera come si vede sulla mappa del catasto "teresiano". L'Arcari a pag.169 cita la roggia Marazza che passava in via Roma, si può presumere perciò che poi deviasse in via Garibaldi.

Un aiuto sulla localizzazione del convento potrebbe venire dagli sviluppi seguenti. L'esigenza di una riforma degli Umiliati era già sentita dal settore femminile che si autoriforma aderendo alla Regola di S. Agostino. Così si può interpretare la notizia che nel 1494 veniva fondato un monastero sotto il titolo di S. Maria della Consolazione (o della Stella) che utilizzava locali in via XXV Aprile (forse nell'U.E. 60) fino al 1502 quando si trasferì a Milano (attuale via Corridoni) dando origine a quello che sarà il Monastero delle "Stelline" (diverso da quello di corso Magenta). La fondazione si deve ai fratelli Montenari (o Montenati) e Candiani, cittadini milanesi con interessi a Rosate (SMT IX, 635; Tiraboschi I, 350). Altra fonte di ulteriori informazioni dovrà essere perciò l'archivio delle "Stelline".

A proposito di conventi c'è da ricordare che nel 1506 viene fondato un convento agostiniano maschile approvato da papa Giulio II per volontà dei padri Guido Antonio e Pietro del convento di S. Marco di Milano con l'aiuto economico del nobile milanese Marchiolo (ASL 1939, p. 446); nel 1700 un Sangallo era ancora livellario al convento di S. Marco. Anche la localizzazione di questo secondo convento risulta difficile per cui occorrerà consultare l'archivio del convento milanese per saperne di più. Un indizio viene fornito da una mappa del XVI sec. (ACAM Fondo cartografico) che individua il complesso a sud di Rosate, forse nella cascina S. Caterina o Bettola, nonostante ciò occorre approfondire l'argomento. Nel 1269 il Naviglio Grande (già Ticinello) viene prolungato da Abbiategrasso a Milano (ASL 1913, p. 307–13) permettendo un miglioramento sia dei trasporti che dell'agricoltura e quindi il sorgere di nuove cascine come la Malpaga, nonostante che in quella zona i terreni fossero meno produttivi e lo dimostra l'etimologia del nome.

Nel XIV sec. probabilmente inizia la coltivazione del riso e ciò contribuisce ad aumentare l'importanza di Rosate come testimonia la presenza di uno o più studi notarili, segno di una vita amministrativa in fase di espansione (Arcari 117)¹³.

Per motivi politici già dal 1316 gli Avogadro non detengono cariche pubbliche ed il feudo di Rosate nel 1450 viene assegnato agli Stampa che in seguito perderanno e riavranno in alternanza con i Varese. Nel borgo però c'è posto anche per altre famiglie nobili come i Resta con Giovanni Antonio pretore nel 1480–81, sposato a Caterina Scaccabarozzi; i Reina con Pietro che ha in dono da Ludovico il Moro nel 1486 il castello (che però è diroccato); i Varese che nel 1493 ottengono il feudo con Ambrogio illustre "medico" (A. M. Cuomo, Ambrogio Varese da Rosate, 1987).

Il "feudo" consisteva nella riscossione di tasse e diritti sul dazio e l'imbottato, tale prerogativa rimane alla famiglia anche nel XVIII sec. quando è proprietaria di una delle due osterie. I Varese risiedevano nella casa di via XXV Aprile (UE 59) e se anche il feudo non rimane continuativamente a loro, riescono ad avere il privilegio del mercato settimanale dal 1603; forse a questa iniziativa vanno collegati i portici di via Roma che la tradizione fa risalire all'epoca spagnola.

Agli Spagnoli va il merito di aver promosso il cosiddetto "catasto di Carlo V", dal quale si viene a conoscenza dell'uso del suolo e dei proprietari¹⁴.

Nel XVIII sec. il cosiddetto "catasto teresiano" evidenzia alcuni aspetti interessanti e si riesce a ricostruire la storia urbana grazie alle mappe: il Borgo Grande presenta ancora spazi liberi per l'edificazione soprattutto verso est mentre nel Borgo Nuovo gli edifici sono più radi; è presente la strada di circonvallazione a nord e ad ovest (a fianco del cavo Resta); un fossato con acqua circonda quel che rimane del castello; varie abitazioni (anche nobili) fanno corona alla chiesa prepositurale; orti e prati sono vicini alle abitazioni; una strada collega la cascina Confaloniera con il mulino dei Gesuiti (già delle Umiliate). Le case (o appartamenti) sono 168 con esclusione delle cascine così suddivise: 68 case in affitto, 34 case da massaro più 2 del fattore, 58 case sono abitate dai possessori, la canonica è composta da 6 unità immobiliari ma il mappale è unico, una casa è adibita a municipio e le osterie sono 2 (notizie tratte da: ASMi Fondo Catasto cart. 419/29bis, Mappe piane cart. 3031).

La strada di circonvallazione venne realizzata certamente non per scopi viabilistici in un periodo per ora imprecisato e ricalca quello che fu il perimetro fortificato del borgo medioevale. Infatti la forma dei mappali vicini a tale struttura conferma l'ipotesi che si tratta dei resti del sistema difensivo di Rosate, anche verso est (vicino alle rogge Mischia e Mischiona) la forma dei mappali è simile; quindi una striscia di terreni interdetti all'edificazione per non intralciare le opere di difesa¹⁵. Il lato sud sembra sguarnito di tale sistema ma la presenza del mulino e la cascina Confaloniera potevano costituire un baluardo utilizzando la colombiera come punto di avvistamento. Non è sicuro ma è probabile che questo sistema ricalchi l'area dei "chiosi" medioevali. Una conferma di quanto detto viene dalla citata mappa del

¹³ Vedi anche la tesi di S. Notari discussa all'Università degli Studi di Milano nel 1987.

¹⁴ G. Cisotto, I muri della memoria, ed. Comune di Rosate, 1994, pag. 225.

¹⁵ Se si riuscisse a conoscere l'epoca di costruzione della cascina Stampa si saprebbe quando tale sistema difensivo perse d'importanza. Sulle mappe del '700 comunque la medesima tipologia di mappali si riscontra anche sul lato nord all'esterno della strada anche se non c'è il corso d'acqua; a sud la forma dei mappali 540–541 potrebbe confermare quanto detto anche prima della costruzione della c.na Confaloniera.

Vicariato di Rosate risalente al XVI sec. dove l'abitato appare circondato da mura, tuttavia non viene evidenziato il castello visconteo (forse perché ridotto quasi a rudere) per cui rimane il dubbio che si tratti di un disegno simbolico.

Risulta strana l'ipotesi di localizzare la frazione Casarile (Arcari 68) ad est della roggia Mischia poiché ciò non traspare dalla trama dei mappali¹⁶; invece tale località esiste ancora a 1 km. a sud di Binasco (sempre che Casarile equivalga a Casarille). Tuttavia c'è un altro dato da tenere presente: nel secolo scorso, a sud del mulino, un prato veniva detto di S. Vittore; se effettivamente la scomparsa chiesa omonima fosse da localizzare nel prato citato si tratterebbe di una chiesa campestre apparentemente non inserita neppure in un nucleo abitato seppur piccolo come una cascina, alcune delle quali non sono giunte a noi, come la Rancese.

Dalla mappa settecentesca si notano altre situazioni interessanti come la citata "canonica" composta da 6 case attorno ad un cortile, costituitasi in modo, purtroppo, disorganico, con la chiesa di S. Maurizio che chiude il lato sud.

La chiesa di S. Stefano è attornata da varie abitazioni che disegnano una forma ovale riscontrabile in altri centri: Vigevano, Corbetta e Gallarate per esempio; ciò ricorda la presenza di un "castrum" altomedioevale costituito semplicemente da una torre e da una palizzata con fossato (anche senza acqua). Mentre l'analogia della forma urbana tra Rosate e Busto A. è più evidente nella posizione dei castelli viscontei perché sono lontani dal nucleo originario appena citato.

La tavola che riporta la situazione al XVIII sec. è stata realizzata utilizzando il catasto della prima metà dell'800 che riporta ancora i numeri di mappa di quello precedente con alcuni aggiornamenti come le tre chiese non più tali (S. Maria Assunta, S. Giovanni Batt. e S. Martino) e la nuova forma di S. Stefano. Purtroppo la cartografia del 1700 non è di molto aiuto per gli edifici in quanto non riporta la divisione dei mappali e la sagoma delle case, in quanto si considerava solo il sedime. Quindi finché non si troverà l'elaborato grafico della "2a stazione", la prima tav. delle epoche di costruzione, in realtà, riporta la situazione al 1830.

Il catasto ottocentesco risale al 1830–50, è detto "Lombardo– Veneto"; ha una nuova numerazione dei mappali e una diversa "veste grafica" rispetto al precedente. I documenti consultati si trovano in ASMi Fondo Catasto cartt. 8709–10; Mappe piane cartt. 1528; Registri catastali cartt. 1398, 1925. L'aggiornamento di fine secolo viene chiamato "Cessato catasto" e le relative mappe sono visibili su microfilm (bobina 9/385) come anche il cosiddetto catasto "teresiano" (bobina 2/51).

Una relazione del 1855 dice che i 2141 abitanti vivono in case <<...costruite con muri di mattoni e calce, i tetti sono di legno coperti con tegole, così pure le cascine esterne ad uso agricolo; il paese vive solo di agricoltura. Diffuse sono le "pile da riso" ad acqua a 6 pistoncini talvolta unite a un mulino per grano d'uso privato; solo 3 mulini lavorano per conto terzi e in totale ci sono 11 mulini e 21 pile da riso...

Le case lungo la strada detta Borgo Grande sono di condizione infima e mediocre; nelle altre parti del paese sono infime e coloniche; le cascine sono tutte coloniche.>>

Alcune caratteristiche di Rosate nel secolo scorso sono: il ricambio di famiglie ha portato ad una variazione d'uso degli edifici (un ramo degli Oldrati sale la scala sociale e si insedia nel p.zo che fu dei Cattaneo in via Roma)¹⁷; aumentano i mappali e in alcune aree anche mediante rifusione; il castello visconteo perde il suo fossato mentre l'abitato viene attraversato dal cavo Paù, intubato però in alcuni tratti. Con la ricostruzione di S. Stefano (1827–36) la Canonica perde la sua integrità (ovviamente i veri motivi sono altri, ovvero l'istituzione si è modificata e adattata ai tempi): in un edificio si insediano i Carabinieri, l'abitazione del coadiutore resiste fino a questo secolo quando verrà demolita per dar spazio ad un nuovo edificio mentre la chiesa di S. Maurizio viene demolita o riutilizzata nel 1863 per far posto al nuovo Municipio, altre porzioni sono già ritenute pericolanti nel 1855 come il mapp. 13. Alla fine del secolo (1888) vengono costruite le scuole elementari in un'area abbastanza centrale; alle due osterie esistenti se ne aggiunge un'altra in via Dacco; varie sono le botteghe si ha così l'ufficializzazione delle attività artigianali e commerciali sicuramente già esistenti quantunque la relazione citata non ne parli; da notare la loro assenza in via Cavour, c'è solo l'osteria.

La terza tavola delle epoche storiche illustra la situazione del XX secolo da cui si nota l'edificazione di spazi ancori liberi in via Roma lato est verso il castello con "case di ringhiera" che alcuni ritengono essere una tipologia edilizia a carattere speculativo. Ovviamente fino alla 2.a Guerra Mondiale l'incremento dei volumi residenziali è limitato mentre dopo il '50 gli edifici costruiti aumentano in modo consistente soprattutto in via Dacco in via Garibaldi sull'asse di via Allevi e tra il cavo

¹⁶ C'era invece una fornace degli Allievi, riprodotta in Cisotto p 188.

¹⁷ I Cattaneo avevano dato "a livello" alcuni beni agli Oldrati.

Paù– via Roma e la circonvallazione in zone che possiamo considerare d'espansione (sempre comunque all'interno dell'anello difensivo citato precedentemente) mentre nel nucleo antico vengono saturati gli spazi disponibili in modo diverso da zona a zona.

I dati di quest'ultima tavola sono stati ricavati dalla cartografia catastale e aerofotogrammetria oltre a sopralluoghi diretti.

ABBREVIAZIONI

ASL	=	Archivio Storico Lombardo (rivista).
CIL	=	"Corpus Inscriptionum Latinarum", V,2, Berlino 1877.
ATS	=	Archivio Topografico della Sopr. Archeologica lombarda.
ACAM	=	Archivio della Curia arcivescovile di MI.
ASMi	=	Archivio di Stato di Milano.
UE	=	Unità edilizia: contraddistingue le "unità di rilevamento" individuate nelle tavole del "Piano Generale di Recupero del nucleo di antica formazione" adottato con deliberazione C.C. n. 57 del 30/07/1992 e approvato con deliberazione C.C. n. 84 del 19/11/1992.
SMT	=	Storia di Milano, ed. Fondazione Treccani.
Arcari	=	E. Arcari, Rosate e dintorni, ed. L'Eco di Rosate 1981.
Cisotto	=	G.P. Cisotto, I muri della memoria, ed. Comune di Rosate 1994.

CENNI SULLE SINGOLE CASCINE

Per la redazione di questa parte ci si è avvalsi di varie fonti archivistiche citate in nota; per alcune cascine si può disporre di una buona documentazione in quanto sono (o sono state) proprietà di enti: la Bertora, la Canobbia e la Trinchera dell'Ospedale Maggiore, La Santa Caterina dell'IPAB, la Sant'Ambrogio del monastero di S. Maria Rosa di Abbiategrasso e la Crosina del Pio Albergo Trivulzio. I dati di metà Ottocento provengono dal fondo Catasto dell'Archivio di Stato di Milano.

ARLUGO

La citazione più antica della cascina risale al 1190 e, forse, a qualche anno prima poiché ben due atti consultati non riportano la data precisa della stesura, ma sono comunque riferibili al XII secolo¹. Negli atti vengono pure nominati alcuni personaggi del luogo, che abitavano però a Rosate.

Il gruppo parentale era così numeroso che per indicarlo veniva usata l'espressione "quelli di Arlugo". Amizo de Arlugo abitò invece qui, per l'esattezza nel "terragio" ciò starebbe a significare che la località era stata fortificata con fossati, resi successivamente disponibili ad essere occupati, non avendo più funzioni di tipo militare. Nel 1295 un Roxati era detto "di Arlugo": si era evidentemente creato uno scambio di popolazione tra Rosate e Arlugo, tanto che nel 1372 gli arlughesi abitavano nel borgo in una contrada chiamata "Arlugheto"². Arlugo però continuava ad esistere ed aveva una chiesa dedicata a S. Marcellina³ o a S. Michele⁴.

Mainfredo della Croce (colui che aveva parte del castello di Rosate nel 1323?) vi possedeva un⁵ sedime, che affittò ai Cistercensi verso la fine del '300; mentre i Tintori, nel loro sedime, avevano un torchio per l'uva⁶. Nel 1481 G. Rodolfo Vismara era proprietario di 12⁷ appezzamenti tra vigne e brughiere. Nello stesso periodo anche l'usuraio Tommaso Grossi possedeva qui dei beni⁸. Carlo de Magistri vi abitò nel 1553; un suo antenato fu podestà a Rosate nel 1477.

Nel '600 il proprietario della cascina era il cav. Aurelio Resta e il podere constava di 700 pertiche. All'inizio del '700 si precisa che il Resta doveva pagare un livello al beneficio di S. Anna di Rosate.

A metà Ottocento la cascina aveva la seguente consistenza: 10 locali su due piani (ovvero 5 appartamenti a schiera per i pigionanti o lavoratori salariati stagionali); abitazione del fittabile con cucina, "lavandino" (locale per lavare le stoviglie), cantina, stanzino, 2 stanze al piano terra e 6 al primo; rimessa, forno, pollaio, granai, portici, magazzino, legnaia, stalla dei cavalli e dei buoi, stallone per 44 mucche con "cascina" annessa, pila e mulino con magazzino proprio. Alla fine del XIX secolo vennero costruiti altri edifici e la ghiacciaia. I fabbricati attualmente visibili sono quelli di fine Ottocento, esclusa la cascina a Sud, e quelli costruiti nel XX secolo; particolarmente interessante è la casa padronale in stile tardo-neoclassico situata sul lato nord.

Dal punto di vista ecclesiastico appartiene alla parrocchia di Noviglio.

BERTORA

Dal catasto del 1558 si apprende che la cascina era di proprietà di G. B. Salvatorino, con la precisazione che fu «già dell'abbazia di Morimondo». I Salvatorino vengono nuovamente citati nel 1619. In tale occasione si afferma che erano livellari di Leonardo Spinola e da ciò si può dedurre che gli Spinola precedettero i Salvatorino. Invece nei documenti conservati presso l'Archivio dell'Ospedale Maggiore di Milano risulta che i Salvatorino pagano ai Redaelli (il livello?). All'inizio del '700 nuovo intestatario risultava il marchese Alessandro Pallavicini di Gerolamo, che nel catasto "teresiano" appariva significativamente come livellario ai Cistercensi di Morimondo, anche se per sole 24 pertiche. Per il 1674 si ha

la misura della tenuta: pertiche 1017,14; oltre alla cascina c'è corte, aia e peschiera. I componenti della famiglia Cainarca ne ebbero in conduzione i terreni; un loro antenato, Guglielmo, fu un aiutante del notaio Rolandi nel '300.

Nel 1855 la cascina risultava così composta: il locali al piano terra e 7 al primo, cucina, sala, 2 pollai, scuderia, stalla dei buoi, stallone con portico, cascina a 5 campate, portico a 5 campate, 2 granai al primo piano e un altro al secondo, rimessa con portico, barco per 12 bestie. Negli anni 1848–50 si aggiunsero altre campate al barco, 4 porcili, 3 campate al portico, una cascina sopra lo stallone. In AOMMi è conservato un preventivo per la sistemazione della cascina e il collaudo dello stallino dei cavalli, della stalletta dei buoi e dello stallone; mentre pollai e porcili vengono demoliti.

Diversamente dalle altre cascine, la pila a sei pistoni (mossi dalla roggia Cina) si trovava a una distanza di 130 mt. ad Est ed era sprovvista del solito granaio.

Alla fine del XIX secolo venne ampliato l'edificio del lato Ovest e si aggiunse una ghiacciaia vicino alla pila. Attualmente sussiste gran parte degli edifici citati, compreso il granaio–colombaia al secondo piano della porzione Nord. Per gli anni recenti sono da segnalare piccoli ampliamenti e una demolizione all'angolo Nord–Ovest del cortile, oltre agli ampliamenti verso Nord.

CANOBBIA

Il nome della cascina deriva forse da "canna" con il suffisso –obbia; a Gabbioneta (CR) si trova una roggia Canobia e in provincia di Verona una valle di Canobie; Canobbio è una località a Nord di Lugano; diverso significato dovrebbe invece avere Cannobio, sulla riva piemontese del Lago Maggiore. Altre cascine con lo stesso nome si possono trovare a Nord–Est di Melegnano, ad Ovest di Paullo, a Mediglia e nella pieve di S. Giuliano Milanese. Si può ricordare infine che a Milano sorgevano il teatro e le scuole detti "della Canobbiana". Nel caso di Rosate potrebbe essere corretta l'ipotesi di far derivare il nome della cascina dalla canna palustre, soprattutto se la non lontana cascina Paù potesse trarre il suo nome appunto da "palude". Forse i Cistercensi utilizzarono le paludi per dare inizio alla coltivazione del riso. Tuttavia non bisogna dimenticare la presenza della famiglia Canobbio. Le notizie più antiche sulla loro presenza a Rosate risalgono al 1408 e 1444 (Cisotto pag. 261). Nel 1461 un diploma di Bianca M. Visconti conferma ai fratelli Antonio e Bartolomeo Canobbio l'uso di acque (AOMMi). Nel 1542 Gerolamo Assago, tutore del figlio GianBattista, "patrono" della chiesa col medesimo nome eretta a Rosate, cede in permuta a Paolo Canobbio un campo vicino alla cascina S. Ambrogio (AOMMi).

All'inizio del '700 la proprietà risultava dell'Ospedale Maggiore di Milano che aveva avuto gran parte dei beni appartenenti all'abbazia di Morimondo, ma ciò non vuol dire che fosse una "grangia". Da ricordare che il passaggio dei beni dal monastero all'Ospedale avvenne nel 1561 per opera dell'allora amministratore diocesano nonché arcivescovo, Carlo Borromeo, mentre il censimento del 1558 cita già l'ente ospedaliero proprietario di 1506 pertiche contro le 1577 del catasto "teresiano". Le date citate non tolgono validità all'ipotesi dell'appartenenza a Morimondo, poiché la redazione del catasto del 1558 si protrasse per qualche anno. Invece per l'Arcari, un non meglio precisato conte Canobbio la donò all'Ospedale Maggiore nel '700⁹.

Il censimento catastale di metà Ottocento segnala che la cascina risulta composta da: cucina e lavandino, forno, 11 locali al piano terra e 19 al primo, casera del formaggio, portico in 3 campate, rimessa, 3 granai, barco doppio in 6 campate, stalla dei cavalli, stalla dei buoi, stallone con cascina e portico, legnaia con portico sull'aia, casone, camerino del sale, 2 porcili. Nel 1841 ci sono lavori di sistemazione al barco, alla scuderia e alle stalle (AOMMi). Tra il 1843 e il 1852 il "lavandino" venne trasformato in stanza e il camerino del sale e il porcile vennero ampliati.

La cascina era inoltre provvista di una pila da riso a sei pistoni con granaio soprastante e di un mulino da grano a tre ruote con annessa casa, composta da 4 stanze, granaio sopra il mulino, stallino, cascina e portico (in AOMMi un documento fa risalire tali strutture al 1823). Evidentemente la casa annessa al mulino servì come abitazione del mugnaio che lo aveva in affitto durante il periodo di utilizzo. L'acqua della roggia Nuova era continua solo in inverno, pertanto, nelle altre stagioni, veniva utilizzata dal mulino solo due giorni la settimana. Nel 1710 si aggiunse alla precedente roggia quella realizzata dai Certosini per le loro proprietà di Vigano. Nel registro del 1855 si precisa inoltre che «la restellatura dei prati [1000 pertiche; Ndr] resta a profitto del mugnaio».

Alla fine del XIX secolo venne ricostruito l'edificio a Nord del cortile, ricavando appartamenti per i salariati; venne aggiunta una cascina a Sud (demolendo prima l'altra posta sul medesimo lato) e la ghiacciaia ad Est. La maggior parte degli edifici descritti è ancora oggi visibile; il mulino, la pila e l'abitazione dei salariati a Nord risultano però abbandonati, meriterebbero una sorte migliore. Altre case per salariati sono state aggiunte a metà del secolo scorso all'esterno della cascina verso Ovest. L'edificio a Nord–Est possiede una colombaia, segno di antichità.

CASSINETTA

All'inizio del '700 la cascina era di proprietà del nobile Ascanio Alfieri, che possedeva pure quella di Rancese.

Nel 1855 risultava composta da due fabbricati. Il primo era costituito da: 3 cucine con soprastanti camere, rimessa, pollaio, legnaia con portico, tinaia, stalla dei cavalli, stalle delle mucche, fienile, porcile, barco e granaio. Il secondo edificio era invece composto da: 5 cucine con soprastanti camere, 4 locali su 2 piani, stalla dei cavalli e delle mucche, porcile, barco, granaio, legnaia e pollaio. In comune i due fabbricati avevano il forno e l'oratorio (situato nell'edificio a destra dell'ingresso; non si sa a quale santo sia dedicato). Della pila a sei pistoni con relativo granaio rimane visibile solo la ruota esterna.

Alla fine del XIX secolo vennero chiusi i lati Sud e Ovest del cortile con nuovi edifici. Dopo il 1908 il lato Ovest è stato demolito e sostituito con tre edifici: lo stallone a 5 navate è in rovina, quello dietro il silos è stato ricostruito, mentre il terzo edificio (foto 2) è disabitato, ma si auspica un suo recupero. La residenza padronale si trova in testata al fabbricato che costituisce il lato est (dove si trova anche il già citato oratorio); è stato ampliato con stile simile alla parte originale, da segnalare il materiale di copertura incongruo. Gli altri edifici rustici non presentano caratteristiche degne di nota.

CAVOLETTA

La citazione più antica della cascina risale al 1371¹⁰. L'usuraio Tommaso Grossi, nel 1480, vi possedeva dei beni come a Mairano, Tavernasco, Noviglio, Tainate, Arlugo e Mandrugno¹¹.

Nel 1558 venne censita a parte rispetto a Rosate (come pure Gaggianese e Micono); proprietario era il marchese Gerolamo Arconati anche nel 1619. La cascina risultava di 40 pertiche, ma con l'intera possessione l'estensione saliva a 1354. Nel 1647 viene citata tra le località facenti parte del feudo dei Varese.

All'inizio del '700 la cascina non cambiò il proprietario, che doveva pagare il livello alla canonica di S. Giorgio in Palazzo di Milano e alla chiesa di S. Salvatore di Bettola. Il catasto "teresiano" misurò con più precisione la superficie dell'intera cascina, che risultava così di 1321,16 pertiche.

Nel 1855 la cascina era composta da: pila e mulino (oggi non più attivi), mossi ciascuno da una ruota, cucina e lavandino, 16 locali al piano terreno e 17 al primo, cantina, 3 granai, scuderia e selleria, magazzino e pollaio, 2 casere, rimessa, legnaia, stalla dei buoi e portico, porcile e fienile, stallone e cascina. Tra il 1851 e il 1855 vennero costruiti un barco in 10 campate, un portico in 9 campate, stalla e cascina.

Alla fine del secolo citato si aggiunsero due fabbricati vicino all'ingresso; uno è la stalla "a navate" ancora esistente.

Gran parte degli edifici descritti esiste ancora, ma in condizioni disastrose: una porzione del lato Est è stata perciò demolita e ricostruita. La porzione più antica meriterebbe un destino migliore; nella casa che fu del fittabile ancora visibili risultano i soffitti voltati a crociera che confermano la citazione del 1371. In questi ultimi anni sono avvenuti limitati ampliamenti e aggiunte di accessori; demolizioni sul lato Est del cortile.

Appartiene alla parrocchia di Noviglio.

CITTADINA

Il nome della cascina deriva dalla famiglia che l'ebbe in proprietà. Secondo il Giulini, i Cittadini erano nobili del terzo ordine¹²; erano presenti anche a Beolco (Olgiate Molgora); erano patroni di una cappella in S. Lorenzo Maggiore a Milano; annoveravano fra i propri componenti un monsignor Arcangelo al tempo dell'arcivescovo Monti. La citazione più antica della famiglia risale al 1258 e si riferisce a Milano¹³, segno perciò che si doveva trattare di "cittadini" milanesi; avevano beni anche a Robecco sul Naviglio.

A Rosate nel 1619 Ludovico e Gerolamo Cittadini avevano proprietà per 670 pertiche (Ludovico faceva parte del Consorzio della Mischia già nel 1615), e poco più di un secolo dopo per 656,13 insieme a "don" Giovanni; nuovo proprietario, forse a partire dal 1796, fu il conte Barbavara di Gravellona¹⁴.

La cascina, nel 1855, risultava composta dai seguenti locali: cucina e "lavandino", 2 stanze al piano terra e 7 al primo, cantina, pollai, forno, 3 granai, altre 3 cucine con locali soprastanti, legnaia, porcile, stallone delle mucche, altra legnaia, stalla dei buoi con stallino dei cavalli e cascina, barco in 5 campate, portico; la pila, con il relativo locale soprastante, veniva utilizzata solo dal fittabile (era situata vicino all'attuale cabina elettrica).

Alla fine del XIX secolo la disposizione e il numero degli edifici risultavano variati sui lati Sud ed Est (la casa padronale ancora esistente) del cortile.

CONFALONIERA

Costituisce la UE 110. Il nome della cascina deriva dalla famiglia che l'ebbe in proprietà; i Confalonieri erano presenti in questa zona in tempi molto antichi¹⁵. A Zelo possedevano un palazzo dove nacque il patriota Federico.

All'inizio del '700 la cascina risultava intestata al conte G. B. Visconti, il quale doveva pagare un "livello" ai benefici di S. Anna, del S.mo Sacramento e del Luogo Pio della Carità (vedere poi cascina S. Caterina), ma sicuramente il proprietario iniziale fu un Avogadri. Infatti, poiché a tale famiglia appartenevano la cascina di Mezzo e la cascina di Sotto (poi chiamata S. Caterina), risulta logico ipotizzare anche la proprietà di una cascina "di Sopra", appunto quella di cui si sta trattando. A conferma di ciò, nel catasto del 1619 viene riportato il passaggio di proprietà da Fabrizio Avogadri ai Confalonieri per un totale di 681 pertiche. La circostanza che i fittabili abitavano nell'attuale municipio potrebbe confermare l'ipotesi che i primi proprietari dell'edificio furono gli Avogadri¹⁶. Anche la famiglia Negrone ne fu proprietaria.

La cascina si trova a ridosso degli antichi fossati, a Sud del borgo, ed è ancora visibile la parte antica, originaria, costituita dalla porzione comprendente la colombaia, oggetto di una recente discutibile ristrutturazione.

Nel 1835 i locali censiti erano: 4 cucine, disimpegno, "casone", casera del formaggio, conserva del ghiaccio (ghiacciaia), 2 granai, 4 stanze al primo piano e 2 al secondo (colombaia), stallone e cascina, stalle dei cavalli con relativo camerino dei finimenti, stalla dei buoi, cascina in 5 campate, portico sull'aia, barco in 16 campate, 2 pollai, forno, legnaia, 5 locali su 2 piani, altro granaio, porcile per 50 capi. Nel 1837 si aggiunsero un camerino per il latte e un portico in 3 campate nell'edificio che chiudeva a Nord il cortile. Dal 1840 al 1855 vennero aggiunti gli edifici sui lati Est, Sud e Nord-Ovest del cortile, tra cui un mulino; alla fine del secolo risalgono invece il prolungamento a Nord del corpo Est e la costruzione delle stalle esterne a Nord-Est, particolarmente interessanti per quanto riguarda la tipologia.

CONTINA

Il nome della cascina probabilmente deriva dalla famiglia Conti (forse i conti della "Burgaria").

All'inizio del '700 era proprietaria Anna Giulia Crespi, che pagava un "livello" al Capitolo del Duomo di Milano; la possessione si estendeva su 392 pertiche¹⁷.

A metà Ottocento la cascina era così composta: cucina e lavandino, 3 locali al piano terra e 10 al primo, forno, cantina, portico in 3 campate (nell'edificio padronale sul lato Nord del cortile-aia), casone, camerini del latte e del sale, casera, 3 pollai, granai, 2 legnaie, portico in 4 campate, 10 appartamenti su 2 piani (bilocali per i salariati nell'edificio ad Est), barco in 11 campate, stallone per 52 mucche con cascina, stalle dei buoi e dei cavalli con relativa rimessa, portico sull'aia in 6 campate e altro in 9, porcile, pila a sei pistoni con soprastante granaio. A fine secolo si aggiunsero pochi edifici e la ghiacciaia a Nord; la situazione attuale non differisce di molto da quella descritta; l'edificio padronale è stato oggetto di una ristrutturazione, che ha tenuto conto dell'impronta settecentesca. In anni recenti sono avvenute limitate demolizioni e

piccoli ampliamenti. L'edificio a Sud è adibito a punto informativo del Parco Agricolo. La stalla "a navate" è ora adibita a chiesa.

CROSINA

Il nome della cascina deriva forse da "incrocio" di strade, e suscettibile di sviluppi interessanti risulta la presenza del toponimo "campo castello" (mappale 93 nel 1810) nelle sue immediate vicinanze. Altre due cascine, con il medesimo nome, si trovano a Nord-Est di Lacchiarella (sulle carte attuali però non sono segnalate) e ad Ovest di Settala.

Attualmente è di proprietà del Pio Albergo Trivulzio e dai documenti conservati si viene a sapere che i Robasacchi erano presenti a partire dal 1454 e che nel 1501 vendettero il "diretto dominio" agli Archinto (conti di Tainate). Dal 1736 al 1802 i nuovi livellari furono i Robecchi, quindi i Gusmara e dal 1810 i Verganti (si conserva, a tale proposito, una dettagliata relazione sulla consistenza della possessione e degli edifici). Nel 1825 Giosuè Cattani (o Cattaneo) acquistò il podere, comprensivo di case, mulino, pila e di 648,23 pertiche. Nel 1855 il tutto venne lasciato in eredità all'Orfanotrofio Maschile dei Martinitt" (poi confluito nel Pio Albergo Trivulzio).

In quel periodo la cascina era composta da: 2 cucine, cantina, 4 locali a piano terra e 6 al primo, granaio, stalla dei cavalli, stallone per 2 mucche, stalla dei buoi, legnaia, barco in 2 campate, cascina, lavanderia, 3 porcili, mulino e pila (si conserva un disegno relativo alla loro ricostruzione, avvenuta nel 1848) con soprastante granaio; nel 1853 si aggiunsero 2 campate al barco e 3 al portico, rimessa e pollaio con stanza soprastante. In un disegno di fine '800, illustrante la cascina, figurano anche il forno e le case dei salariati (4 bilocali su 2 piani). Attualmente sono ancora visibili gli edifici descritti ad esclusione del forno, del mulino, della pila e della parte più antica, comprendente anche una colombaia: la demolizione di queste parti, soprattutto l'ultima, dimostra l'inutilità di questi studi, essendo stata segnalata come meritevole di conservazione nel libro del 1994. I nuovi appartamenti male si inseriscono nel paesaggio circostante.

DI MEZZO

Come la Confaloniera anche la cascina di Mezzo apparteneva agli Avogadri. All'inizio del '700 ne risultava però proprietario il conte Carlo Resta, che doveva un "livello" ai Padri del Carmine. Il conte Resta era presidente, nel 1778, del Consorzio per la Mischia.

A metà del XIX secolo la cascina era composta da: 2 cucine, 8 locali su 2 piani, pollaio, granaio, stalla e fienile, portico e porcile. Oggi rimangono solo porzioni degli edifici descritti, la zona residenziale è ampiamente ristrutturata.

Alla cascina di Mezzo è stata pure localizzata la chiesa dei SS. Gervaso e Protaso, di cui però attualmente non resta alcuna traccia.¹⁸

GAGGIANESE

Il nome della cascina deriva da "gaggio", parola longobarda traducibile in "proprietà recintata", quindi di uso esclusivo, ed è un indizio quasi sicuro dell'antichità del luogo. Ciò non significa tuttavia che gli edifici siano altrettanto antichi; comunque nel catasto del 1558 la località appare staccata da Rosate e censita a parte, almeno fino al '700. La prima citazione della cascina risale al dicembre 1095: in un atto, un certo Ambrogio era detto di Gaggianese¹⁹; altra menzione risale al 1224, insieme a Rosate e Villanova, in un atto riguardante la concessione di facilitazioni per chi si serviva del mulino del monastero di Morimondo²⁰.

Nel XVI secolo, proprietari della cascina risultavano i fratelli Rancati; la famiglia era presente a Rosate (o comunque vi aveva interessi) già nel 1515, anno in cui Simone da Rancate si fece "raccomandare" da Papa Leone X, che conobbe quando quest'ultimo ricopriva la carica di "abate commendatario" di Morimondo, per essere eletto prevosto, ma con esito negativo; dovette infatti aspettare fino al 1531, vent'otto anni prima della morte, avvenuta nel 1559²¹.

Francesco Rancati era intestatario del fondo nel 1619, ma poco dopo vendette tutto al marchese Lucini, che risultava proprietario anche all'inizio del '700 insieme al marchese Omodeo, il quale però non compariva nel successivo catasto "teresiano".

La consistenza della cascina nel 1855 risultava la seguente: forno, 2 cucine, 3 stanze soprastanti (mappale 25, poi 620); 3 cucine, 3 locali a piano terra e 4 al primo, legnaia, stalla e cascina, portico (mappale 26, poi 624); 6 cucine e 6 locali al piano superiore (mappale 26b, poi 622); 4 cucine, 6 vani a piano terra e 5 al primo (mappale 29 e 30, poi 630); cucina e lavandino con attiguo locale, 4 stanze al piano superiore, legnaia e cantina, granaio, pollaio, altre 2 cucine con 3 locali soprastanti, stalla dei buoi, stallone delle mucche, fienile e portico (mappale 31, poi 627).

Alcuni dei fabbricati descritti esistono ancora, ma risultano trasformati; gli edifici relativi al mappale 630 furono completamente demoliti prima del 1880, mentre ancora visibile risulta la porzione occidentale di quelli compresi nel mappale 627.

La parte rimasta a cascina è quella a Nord, mentre le porzioni Sud-Ovest e Sud-Est sono state trasformate in residence.

LONGONA

Il nome della cascina deriva dalla famiglia che l'ebbe costruita. Precisamente si tratta di Giovanni Longoni, commerciante milanese, che nel 1476 iniziò l'attività con un mulino mosso dalla roggia Gambirone che usciva dal Naviglio Grande (poi chiamata Longona fino alla cascina), dopo aver ottenuto il permesso ducale. L'iniziativa, tuttavia, gli procurò delle noie, come si può evincere dalla documentazione conservata presso la Biblioteca Trivulziana di Milano (codice 226); nel 1497 venne eseguito un rilievo sommano, utilizzato per la controversia riguardante l'uso delle acque della roggia Gambirone, dove compare la raffigurazione del mulino Longoni, seppure in forme idealizzate.

La nobiltà della famiglia Longoni, forse originaria dell'omonima località presso il laghetto del Segrino, in provincia di Como, è testimoniata da Ludovico, "magistrato patrizio" di Milano negli anni 1545-49²².

Il catasto del 1558 segnala Francesco Longoni come proprietario di prati, risaie, "pra scarpà", vigne, aratori e boschi, mentre Cristoforo come proprietario di soli prati e campi. Nel 1619 una Longoni era intestataria del fondo, e pochi anni più tardi la possessione passò ai Lucini che, a partire dal 1650, divennero feudatari di Gudo. Questa famiglia marchionale viene censita nel catasto "teresiano" per 2008 pertiche.

La situazione della cascina prima del 1855 era la seguente: cucina, cantina, 9 locali al piano terra e 15 al primo, stalla dei cavalli, stalla dei buoi, stallone, cascina in 11 campate, portico in 5 campate, casone, camerino del latte e del sale collegati alla casera, altro portico in 3 "campate, 5 granai, rimessa, 4 porcili, barco in 14 campate, altro portico in 6 "campi", legnaia e 4 pollai. Tra il 1840 e il 1845 vennero costruiti 4 locali su 2 piani, stanzino dei finimenti (per i cavalli), forno, rimessa (per i calessi), 3 locali al primo piano, stanza sopra il camerino del latte, 5 porcili, una campata di barco e 7 di portico, granaio. L'uso della pila e del mulino (situati poco distanti a Nord) era di esclusiva pertinenza della cascina e il lavoro prodotto dall'opificio equivaleva «a una ruota che agisce continuamente per quattro mesi».

Gran parte degli edifici descritti sussiste ancora oggi, anche se il vasto cortile rettangolare ha mutato aspetto; nella mappa ottocentesca era segnalata anche la ghiacciaia mutata di posizione nel 1908. Una parte dei lati Nord ed Est è stata ristrutturata. La nuova azienda agricola si sviluppa a Sud.

MALPAGA

Il termine "Malpaga" è molto diffuso in Lombardia e starebbe a significare "terreno reso coltivabile con molta fatica".

La prima citazione della cascina risale al 1371 e si trova negli atti di un notaio²³; la seconda è del 1527. In questa circostanza non è possibile affermare con sicurezza che la cascina appartenesse alla prepositura. E' certo, invece, che nel 1548 il prevosto Rancati ricevette in donazione un fondo, detto "gazza", vicino alla Malpaga e al "malpaghino". Da ciò si può presumere che almeno una parte della cascina fosse di proprietà della canonica. Anche l'avv. Gerolamo Terzaghi risultava proprietario del fondo, perché nel 1645 lasciò in eredità al Luogo Pio di S. Maria di Loreto di Milano 521 pertiche; tale proprietà è confermata dalla roggia Terzaghi presente sulle mappe del '700.

L'appartenenza alla prepositura sarebbe comunque provata da un atto del 1693, a rogito del notaio Como di Rosate, che nel '700 aveva il suo studio nell'attuale via Roma (sotto i portici); affittuario del fondo risultava Agostino Bossi, figlio di Nicola, che nel documento citato così si esprime: «son qui fittabile da che son nato e similmente qui è nato fittabile mio padre e i miei vecchi, con me abitano anche i miei fratelli Ambrogio e Francesco». Nello stesso anno nuovo fittabile risultava anche Carlo F. Cattaneo, impossibilitato a prendere possesso della cascina a causa dei Bossi. Il ruolo del Cattaneo, comunque, non è del tutto chiaro, in quanto se dal catasto "teresiano" emerge che Giuseppe F. Bossi doveva un "livello" al Cattaneo, a sua volta il Cattaneo risultava livellario al marchese Botta, secondo il censimento catastale di "prima stazione", datato 1726. Sempre nel 1693 vennero eseguite delle riparazioni dal capomastro Pietro Cosenazzo: per il pavimento di tutte le stanze furono necessarie 1600 "pianelle", mentre per la sostituzione del tetto in paglia sopra due camere furono utilizzati 600 coppi; inoltre si aggiustò il muro della casa e della stalla, e si dotò portico di pilastri in cotto²⁴.

A metà Ottocento la cascina risultava così composta: cucina, 4 locali al piano terra e 3 al primo, 3 stanzini, portico e pollaio, stalla dei cavalli, stallone con cascina, barco e portico entrambi in 4 campate (mappale 685); 3 cucine ("zona giorno") con 3 stanze soprastanti ("zona notte"), portico di 2 campate, stallino e stallone con cascina (mappale 686); 4 cucine, 2 locali a piano terra e 7 al primo, stanzino, portico in 6 campate, pollaio, rimessa, stalla e fienile, stallino dei cavalli e fienile, altro portico (mappale 687, diviso in quattro subalterni). Vi era pure una pila a sei pistoncini con relativo granaio.

La situazione non mutò di molto alla fine del secolo scorso e attualmente gli edifici antichi sono ancora sostanzialmente riconoscibili; sono stati aggiunti accessori ed effettuati ampliamenti in anni recenti. La mancata regolarità nella disposizione degli edifici segnala i diversi proprietari e le epoche di costruzione.

MELGHERA

In alcuni documenti la cascina viene chiamata anche "Malghera". La differenza tra "Melghera" e "Malghera" non è irrilevante, poichè il primo termine deriva da "melega", un tipo di cereale, chiamato anche "melica", di scarsa qualità (altre cascine con tale nome si possono riscontrare a Trovo (Pavia), vicino a Trenno (Milano), ad Est di Rivolta d'Adda, ed Est di Vimodrone e a Nord di Lambrate), mentre il secondo termine deriva da "malghe", con il significato di "cascinaio", voce usata nelle zone del milanese a confine con il Piemonte (altra cascina omonima si può trovare a Sud di Coazzano) o anche da "malga" che significa "luogo dove si fa il formaggio", ricordando in questo senso la presenza delle mandrie portate a svernare dai "bergamaschi", così come ancora oggi testimoniano le cascine chiamate "bergamina".

Presso la cascina sorgeva pure la chiesa dei SS. Cosma e Damiano²⁵.

All'inizio del '700, la Melghera apparteneva forse al marchese Clerici che possedeva anche la Mottaiaola.

Nel 1855 la cascina era composta da: 2 cucine e lavandino, pollaio e forno, cantina, 6 locali al piano terra e 10 al primo, portico, 2 granai, rimessa, stalla dei cavalli e dei buoi, stallone e cascina, legnaia. Vi erano pure la pila e il mulino, mossi da una ruota continua solo durante i quattro mesi invernali.

Alla fine del XIX secolo si aggiunse un fabbricato ad Ovest del cortile per formare una L con il lato Nord, però venne in parte demolito per far posto a due piccoli fabbricati che possono essere considerati dei "propilei", anche se lo stile rende eccessiva tale valutazione. Le aggiunte successive al 1908 sono avvenute oltre il cortile originario di cui, per altro, rimane solo il lato nord ampliato: si tratta della residenza padronale a sud, delle abitazioni dei salariati ad Est del cortile originario, altri rustici a Sud-Est e a Nord.

MENTIRONE

L'origine del nome è alquanto incerta; viene segnalata una cascina Mentirate sulla strada Lacchiarella-Badile.

Si afferma che era di proprietà della chiesa di S. Martino²⁶, ma nei catasti settecenteschi la si assegna al Capitolo canonico; nel 1798, come conseguenza della soppressione dell'ente pievano, i beni vennero incamerati dal Demanio e

quindi venduti all'asta. Una conferma della proprietà ecclesiastica si può trovare in un documento del 1545, nel quale si dice che la possessione era composta da vigne, prati, campi, casamenti, cascina, corte, orto e peschiera²⁷. Nel 1855 risultava composta da: cucina, 7 locali al piano terra e 3 al primo, pollaio, stalla e fienile, portici e forno. Alla fine del secolo scorso si verificarono ricostruzioni e nuove edificazioni. Oggi l'edificio a Nord (stalle e fienili) è in parte crollato, mentre ne è stato costruito un altro prefabbricato.

MICONA

La prima citazione della cascina risale al 1558, in occasione del censimento catastale, dove figura separata da Rosate (come pure Gaggianese e Cavoletto). I proprietari erano i fratelli Quirico e Francesco Portaluppi con casa, orto, giardino, prati asciutti, vigne, aratori e prati a vicenda. In un altro elenco del '500 vengono segnalati anche i coniugi Torriani; in quest'ultimo documento si precisa che la possessione misurava 393,14 pertiche, delle quali 270,15 occupate da vigne, 12,5 da aratorio e 70,14 da prati.

All'inizio del '700 nuovo proprietario risultava il conte Terzaghi.

Nel 1855 la cascina era costituita da: 6 cucine, 2 locali. al piano terra e 10 al primo, legnaia, rimessa, portico, stalla dei cavalli, stalla dei buoi, stallone per 32 mucche, cascina, barco in 6 campate, casone e camerino (forse per il formaggio), porcili, ghiacciaia. Vi erano pure il mulino e la pila a sei pistoncini, mossi ciascuno da un'apposita ruota; l'opificio era completato dal magazzino, dal granaio e da un portico.

Alla fine del secolo fu costruito l'edificio che veniva a chiudere il quarto lato del cortile inglobando la ghiacciaia; inoltre fu ridimensionata una parte del fabbricato Est.

Attualmente esistono ancora gli edifici descritti; quello ad Est è stato demolito in due tempi; si è poi aggiunto un silos moderno e un nuovo edificio ad Est, vicino alla strada d'accesso. Interessanti i lati Sud (parzialmente rustico) e Ovest (residenziale), avendo mantenuto pressoché intatte le caratteristiche antiche, quello Nord (residenziale) è stato ristrutturato in modo accettabile. Negli altri rustici a sud della roggia c'è quel che rimane del mulino.

MOTTAIOLA

Il nome della cascina deriva dal diminutivo di "motta", vale a dire "piccola fortificazione", ottenuta sfruttando un rialzo naturale o artificiale mediante opportune opere difensive. Altre località con lo stesso nome si possono trovare a 7 km. a sud di Rosate (Motta Visconti), vicino a Villanova Monferrato (Motta dei Conti), a Pieve Fissiraga (Motta Vigana) e in provincia di Venezia.

La citazione più antica potrebbe risalire al 1373²⁸, se fosse possibile identificare la località "la Motta" con la cascina in esame. Una citazione più precisa la si trova invece nel catasto del 1558, dove si segnala «Pietro detto il soldà alla Mottaiola, pertiche 1,18». Il fatto che vi abitò un soldato potrebbe confermare l'ipotesi etimologica avanzata. Forse è solo una coincidenza, ma nel '700 proprietario della cascina risultava il marchese e generale Clerici. L'attuale aspetto del luogo non testimonia oggi la funzione militare avuta un tempo.

A metà Ottocento la cascina era composta da: cucina e lavandino, cantina, 4 locali al piano terra e 2 al primo (appartamento "padronale"); bilocali su 2 piani (case degli operai salariati); diversi granai, casera con camerino del sale, rimessa, lavanderia, pollai, legnaia con portici, casone, camerino del latte e stanza soprastante, stallone per 50 mucche con relativa cascina, porcili, barco, stalle dei buoi e dei cavalli, selleria, forno, pila e mulino con granaio soprastante. Alla fine del XIX secolo vennero aggiunti alcuni edifici a Sud e ad Ovest; attualmente esistono ancora gli edifici descritti, anche se alcuni risultano in stato di abbandono e uno è anche stato demolito e ricostruito di recente.

NUOVA

La cascina Nuova si trova a poca distanza dal luogo in cui, in precedenza, sorgeva un'altra cascina, come dimostra la mappa catastale degli inizi del '700. Non si conoscono i motivi della demolizione e della successiva ricostruzione poco distante e il tempo intercorso tra le due fasi, tuttavia la cascina demolita doveva avere un altro nome e forse potrebbe essere identificata con la cascina "Farixea", citata nel '300²⁹. Secondo altre fonti, invece, una cascina "Nuova" doveva esistere già nel 1611.³⁰

All'inizio del '700 ne risultava proprietario il conte Teodoro Terzaghi, che pure possedeva la Marazzona (dal nome della roggia), sulla strada per Gaggiano, demolita prima del 1830. Nel 1758 la Nuova doveva essere già esistente, perché con tale nome veniva citata in occasione della vendita della cascina Marazzona che il Terzaghi compì a favore del Collegio della Guastalla; successivamente anche la Nuova passò a tale Collegio.

Nel 1840 la cascina risultava composta da: cucina, 3 locali al piano terra e 5 al primo, cantina (appartamento "padronale"); legnaia, pollai, granai, rimessa, stalla dei cavalli e stanzino dei finimenti, stalla dei buoi, fienile, cascina, camerino del latte e portico (poi casera), 5 porcili, barco; 16 stanze su 2 piani (8 bilocali per i salariati); stallone per 36 mucche con cascina, altra casera con camerino del sale, pila a sei pistoncini (ora demolita). Alla fine del secolo vennero eseguite demolizioni e nuove costruzioni; attualmente sono ancora riconoscibili gli edifici descritti non demoliti, mentre meriterebbe maggior attenzione l'affresco situato sotto il portico. Un nuovo edificio ha sostituito una porzione demolita.

PAU'

In passato la cascina veniva chiamata "Paullo" o "Paulo", con il probabile significato di "palude"; se la cascina derivasse il suo nome da "pagus", sarebbe invece una riprova della divisione amministrativa adottata in epoca romana. Dall'archivio dei Gesuiti di Monza si viene a sapere che la cascina era detta "dei Ferrari"; se ciò corrispondesse a verità, andrebbe menzionata la vendita da parte di un Ferrari della cascina Serena (o Severa) a favore di Cristoforo Brebbia, avvenuta nel 1545; particolarmente interessante risulta il nome della cascina che rimanda all'epoca romana e alla presenza del conte Mandello, la cui famiglia vantava origini antiche. Un'altra conferma della presenza dei Ferrari risale al 1585.

Nel catasto di fine '500 viene citato Cristoforo Paù, detto "il Romano", mentre all'inizio del '700 nuovi intestatari della cascina erano i Gesuiti di Monza (non è chiaro se in seguito a donazione, a eredità oppure ad acquisto), con esclusione però del mulino dei Buttintrotti, ancora appartenente al marchese G. Battista. Il catasto di metà Settecento, detto "teresiano", non segnala il Buttintrotti, di conseguenza i Gesuiti risulterebbero proprietari delle 850 pertiche del podere Paù e delle 60 attorno al mulino del marchese, che in seguito venne demolito, in quanto non compare nelle successive mappe³¹. La consistenza della cascina a metà Ottocento era la seguente: 10 locali al piano terra e 8 al primo, rimessa, scuderia e selleria, stalla dei buoi, cascina e portico, stallone per 20 mucche, 3 granai, legnaia, portico sull'aia in 3 campate, 2 pollai; la pila a sei pistoncini era in grado, lavorando giorno e notte, di "pilare" dai 16 ai 18 sacchi di risone. Il mulino annesso invece risultava abbandonato già da parecchi anni. Alla fine del secolo scorso i due edifici ad Est e ad Ovest vennero ampliati, mentre quello a Nord fu sistemato. Quest'ultimo è attualmente ancora visibile, mentre tutti gli altri hanno subito vistose modifiche, quello ad Ovest è in parte crollato.

ROTA

Il nome della cascina potrebbe significare "via", "sentiero", come nel caso di Rota d'Imagna (BG) e Garbagnate Rota (CO); di significato simile la località "ad Rotas", che si trovava nei pressi dell'attuale Comune di Orio Litta (Lodi), e anche a Ospedaletto Lodigiano, nel punto in cui si biforcavano le strade Piacenza-Pavia-Vercelli e Piacenza-Lodi³². Se così fosse si potrebbe confermare il tracciato di una strada romana che partendo da Coronate toccava le località Rota, Paù, S. Ambrogio, Castellazzo, Tainate, cascina Torre fino a Gudo Gambaredo.

La presenza della strada romana potrebbe essere convalidata anche dal punto di vista etimologico: nel Medioevo, infatti, a causa del grave stato di abbandono, le strade romane erano diventate "ruptae", vale a dire dissestate. Nonostante ciò si continuava a praticarle: si andava per la "rupta", che si trasformò nell'italiano "rotta" (da cui l'espressione "seguire la rotta"), nel francese "route" e nell'inglese "road". Una simile spiegazione può essere applicata anche al caso di Capannori (LU), che nell'Alto Medioevo era chiamata "Quarto alla Rotta" o "S. Quirico alla Rotta". Altri toponimi simili si riscontrano in provincia di Ferrara: vicino a Campolungo (nei pressi dell'autostrada) e ad Ovest di Portomaggiore (località Portorotta). Nei pressi della cascina sorgeva la chiesa di S. Pietro apostolo e altre chiese con la medesima dedica si potevano trovare in località toccate dalla strada citata.

All'inizio del '700 proprietario della cascina risultava il conte Resta, che doveva due "decime" alla prepositura; possedeva pure la pila, lontana però dalla cascina (si trovava, infatti, nell'area dove oggi sorge il centro sportivo), la quale poi, a metà del secolo, passò agli Stampa.

A metà Ottocento la cascina risultava così composta: cucina e forno, cucina e lavandino, altro locale al piano terra e 4 ai piani superiori (parte più antica della cascina dove trovava posto la colombaia), legnaia e porcile, 11 locali su due piani, 2 granai, portico e 2 pollai, stalle dei cavalli e dei buoi, stallone per 20 mucche e relativa cascina, barco. La pila risultava abbandonata da circa quindici anni, poichè veniva utilizzata quella che in seguito passò agli Stampa. Fino agli inizi del Novecento non si segnalano modifiche; attualmente sono ancora riconoscibili gli edifici descritti, compresa l'interessante colombaia che meriterebbe maggiore attenzione. Negli ultimi anni ci sono stati sia nuove costruzioni che demolizioni, ma di piccola entità.

S. AMBROGIO

Particolarmente interessante risulta la storia antica di questa località. Delle tre chiese dedicate al patrono della Diocesi una era localizzata qui: rimane solo l'abside poligonale e la parete ad essa addossata, ovvero è stata demolita l'aula. Le ricerche effettuate non hanno consentito di verificare l'esistenza di un monastero o l'appartenenza a qualche istituzione ecclesiastica milanese. Data la dedica si potrebbe presumere una relazione con monastero o canonica attigui alla basilica omonima di Milano, oppure dell'ospedale di S. Ambrogio ad Nemus, che però aveva già un ospizio alla cascina Bertacca di Bubbiano nel '700.

Nel catasto del 1558 è riportata la dicitura <<frati di S. Ambrogio>> proprietari di 153,13 pertiche; però non vi è la certezza che si faccia riferimento a questo insediamento o all'ospedale di S. Ambrogio situato dove oggi c'è l'albergo Europa.

Comunque nel XVII sec. la proprietà perviene alle monache di S. Maria Rosa di Abbiategrasso. Dall'archivio di questo ente si ha la descrizione della cascina nel 1741, in occasione della consegna degli immobili al fittavolo. <<... porta verso la piazza della chiesa con spalle di cotto, con due ante traversate grame, asse, cancani, stanga di legno ... e serratura a chiave. A destra della corte vi è il forno con volto e suolo buono, bocchetta di cotto e morena pure di cotto ... con portico sul davanti ... seguono due stallini e una cascina coperta. Dalla corte si va nell'orto, alla sinistra c'è la cucina del fittabile: camino alla francese con focolare di cotto buono. A fianco della corte un portico in due campi con archi in cotto e pilastri nel mezzo, suolo di cotto e soffitto buono. Dal portico si può andare sul solaio, in un locale ripostiglio, in uno stallino e da questo in cantina con cielo in volto, oppure in chiesa attraverso un corridoio. Dalla cucina si sale al primo piano, passando sopra il corridoio che immette in chiesa; la prima camera sopra il portico ha suolo in medoncini, due finestre ... sopra la cucina c'è una camera passando da una scala, con finestre verso corte, altra camera sopra la cantina. La chiesa ha la porta verso la piazza di due ante grame, il suolo di gerone buono, cielo (soffitto) a tetto alla cappuccina con due archi di cotto, 2 finestre, l'altare maggiore con mensa di cotto e due gradini di legno dorati, due statue di legno raffiguranti S. Ambrogio e S. Stefano sopra predella di legno. Vi è la cappella della Beata Vergine con altare, predella di legno, statua protetta da vetro. Gli arredi della chiesa sono: 2 croci d'ottone, 4 candelieri in ottone, un campanino d'ottone, 2 tovaglie per l'altare, un pallio di raso buono, altri di raso a fiori gramo, altro di raso moretto, altro di tela dipinta, 4 vasi di rame per fiori, un armadio di pioppe con 3 ripiani, un calice d'ottone, campana sopra campanile con corda, vesti varie.>>

A metà del XIX secolo la cascina risultava così composta: cucina, 4 locali al piano terra e 4 al primo (di cui uno sopra l'oratorio, ovvero l'abside della chiesa), 2 stanzini, 2 stalle e cascina, portico in 2 campate. Attualmente sono ancora visibili gli edifici descritti; un accurato intervento di restauro potrebbe rendere meglio comprensibile la lettura delle

successive epoche di costruzione: quello realizzato nella parte della chiesa non ha raggiunto tale scopo. Ampliamenti di ridotta entità sono da segnalare nell'edificio ad Est.

S. CATERINA

Come già si è detto per la cascina Confaloniera e per quella di Mezzo, anche questa apparteneva agli Avogadri; infatti nel 1581 Antonio, nel dividere i beni tra i figli, assegnò a Pio la cascina Villanova e la cascina "di Sotto". Nel 1607 nuovo intestatario era il capitano Pietro Francesco che, forse a causa degli eccessivi debiti, la vendette al Luogo Pio di S. Caterina³³. Si conserva una planimetria della cascina, senza data ma risalente al '700, intitolata: «Relazione dimostrante la pianta della Cascina della Bettola [nuovo nome datole dall'ente; Ndr] di Rosate»; la situazione era la seguente: pollaio con antistante portico, 2 locali sopra il pollaio, casa con 6 locali su 2 piani, stalla in 5 campate (cassi), cascina sopra 2 campate di stalla, portico davanti alla stalla, androne, portico da rendere legnaia, casone, pila con portico e granaio. La consistenza e la disposizione degli edifici non mutarono di molto nel 1855: al pollaio, nel frattempo portato all'esterno, venne aggiunto un porcile, l'androne fu adattato a stallino e il casone a rimessa, inoltre vennero aggiunti 3 locali al secondo piano e 2 campate alla stalla. Alla fine del secolo scorso fu aggiunto un altro fabbricato che veniva a delimitare il cortile a Sud; non vi era traccia della "fonte" (forse il pozzo) segnalata sulla planimetria del '700. Gli edifici descritti sono ancora visibili; è stato aggiunto un fabbricato a Sud-Est e la casa del conduttore ad Ovest, l'unica ancora in buone condizioni. Interessante appare l'edificio che doveva ospitare una colombaia.

STAMPA

Costituisce la UE 5-6. Il nome della cascina deriva dalla famiglia che l'ebbe in proprietà; Giovanni Stampa fu investito del feudo di Rosate nel 1450, ma gli venne tolto nel 1493 a favore dei Varese; lo riottenne poi in alternanza. Gli Stampa abitavano anche a Castelletto di Abbiategrasso, dove si conserva ancor oggi il loro bel palazzo.

Attualmente la cascina ha perso la sua connotazione originaria, poiché, cessata la funzione agricola, è stata trasformata in un centro residenziale, sacrificando alla nuova destinazione d'uso quella parte di edifici dalla tipologia più squisitamente rurale. La caratteristica principale di questa cascina è quella di essere stata costruita all'interno del nucleo antico, tra l'attuale via Cavour (Borgonuovo) e i fossati ad Ovest (mappale 260 e 495 nel '700).

Dal catasto del 1855 si apprende che gli edifici lungo la strada e lo "stallone" vennero costruiti prima del 1828, mentre al 1839 risale la casa del fattore (lo stile confermerebbe la datazione), e al 1850-51 gli altri fabbricati lungo il cavo Resta; alla fine del secolo, vale a dire dopo il 1879, venne costruita la cascina, che chiudeva il lato Sud del cortile, e vennero apportate ulteriori piccole modifiche.

I locali nel 1828 erano quindi: piccola cucina, cantina, cucina con locale attiguo, altra cucina e relativo locale al piano superiore, 4 locali su 2 piani, legnaia, 4 locali su 2 piani, portico in 8 campate, granai, pollai, stalle per cavalli e buoi, stallone per 24 mucche e attigua cascina in 6 campate; casone, camerino per il latte, casera del formaggio, "casirolla" del sale, 2 granai al primo piano, "barco" per 56 bestie, 5 porcili per 48 bestie (mappale 495). Nel 1850-51 si aggiunsero locali allo stallone, 3 campate di cascina, portico in 9 campate. Inoltre vi erano 2 locali su 2 piani, ai quali se ne aggiunsero in seguito altri due (mappale 987).

Nel Settecento apparteneva al medesimo proprietario la pila che si trovava sulla roggia Ferrara (poi Resta), all'incrocio con l'attuale via Matteotti; l'opificio era a sei pistoncini, mossi da una sola ruota; i pistoncini divennero 8 nel 1852. Il mulino con granaio, inoltre, lavorava continuamente giorno e notte e produceva circa 16 sacchi di risone.

In anni recenti sono state demolite la porzione antistante lo stallone e la cascina che chiudeva il lato Sud, sostituita da appartamenti.

TRINCHERA

Oscura è l'origine del nome; un'altra omonima si trova a 5 km. a Sud di Abbiategrasso, in direzione di S. Maria del Bosco. Tuttavia si può segnalare la famiglia Trincheri, della quale, nel "codice cremosano", vengono riportati due stemmi³⁴. Alcuni membri della famiglia sono citati nei documenti della pieve di Dairago negli anni 1452 e 1470 (quest'ultimo riguarda il nobile Luchino).

G. Paolo Scotti di Piacenza ne risultava proprietario nel 1558 e nel 1619 insieme al fratello Alessandro, entrambi con 8,20 pertiche (i due fratelli avevano già il diritto d'acqua sulla roggia Cina nel 1549)³⁵; una parte viene però acquistata dai Salvatorino nel 1590 (AOMMi). Sarebbe interessante scoprire il motivo che spinse questa famiglia, potente nel piacentino, ad acquistare il podere rosatese.

Nel 1585 la cascina, composta da case con corte, orto, giardino e peschiera, misura pertiche 6,22; le risaie annesse davanti la casa misurano p. 66,3; la risaia dove prima c'era la vigna p. 41,12; la risaia detta "campo della Pista" (compresa questa) p. 27,13; la risaia detta "campo sopra la pista" p. 26,19; la risaia detta Bagarotto p. 50,3; la risaia detta Campello p. 6,5; nella possessione sono compresi diritti d'acqua della roggia Archinto (AOMMi). Per il 1674 si ha la misura della possessione: pertiche 504,11 e confina con proprietà Archinto, dei Canonici di Rosate, della parrocchia di Noviglio e della Scuola (confraternita) di Vermezzo.

Nel 1830 la cascina risultava composta da: 9 locali su 2 piani, 3 stalle con cascina, 3 locali in costruzione. Vi era pure la pila a sei pistoncini (mossa dalla roggia Cina) con casa di 3 locali e granaio; la pila però risulta rotta nel 1815, ma ampliata nel 1848 (AOMMi) e a questa data c'è anche la segnalazione di due portici caduti causa neve e la demolizione di pollai e porcili. Sempre nel 1848 viene predisposta una cava d'argilla ad uso laterizi; questa notizia va posta in relazione con quella del 1834, dove si dice di ampliare le stalle e rifabbricare la casa cadente previa demolizione.

Gli edifici descritti non esistono più, quelli attuali risalgono a dopo il 1908. Le mappe conservate in AOMMi confermano la situazione catastale di metà '800. Recenti interventi di ampliamento e demolizione con ricostruzione hanno riguardato il lato Sud.

VILLANOVA

La più antica citazione della cascina risale al 1224, anno in cui agli abitanti fu consentito di servirsi del mulino Cerreto di proprietà dei Cistercensi³⁶. Nella zona doveva essere avvenuta la battaglia del "Fosson Morto" del 1239³⁷. Vari anni dopo (1266) i partigiani viscontei la utilizzarono come base di appoggio, evidentemente perché era fortificata.

Località con un simile nome si possono trovare anche in altre zone, come a Cassolnovo (PV), a Villanova d'Ardenghi a Sud-Ovest di Pavia, a Villanova Sillaro ad Est di S. Angelo Lodigiano, a Villanova Monferrato vicino a Casale Monferrato (AL), a Villanova Solaro vicino a Saluzzo (CN), a Nerviano (MI), vicino a Ghisalba (BG), nell'area veneta e a Villanova d'Albenga (SV).

Quest'ultima risale al 1250, anno in cui la città ligure decise di difendere militarmente ed economicamente il suo territorio fondando nuove località dal nome tipico, come Villanova e Villafranca; in un'immagine del '600 la "villanova" ligure appare come un villaggio cinto da mura, con torri agli angoli. Attualmente la località ligure conserva pressoché intatta la forma poligonale, mentre le mura risultano parzialmente rovinate.

Anche a Rosate, dunque, la località Villanova doveva ricoprire il ruolo di nuovo polo di sviluppo urbano, con il preciso scopo di contrastare le mire espansionistiche di Pavia; pertanto si può presumere che l'iniziativa della sua fondazione spetti a Milano, che l'aveva sostenuta promettendo incentivi ed agevolazioni ai nuovi abitanti. Il progetto tuttavia non dovette andare a buon fine se, negli atti del notaio Rolandi del 1371, la Villanova veniva citata semplicemente come cascina. Questo insuccesso, manifestatosi forse in occasione degli avvenimenti del 1237 e del 1239, scoraggiò il comune di Milano a diffondere il modello delle "villanove". Sulla linea difensiva del Ticinello si poteva comunque riscontrare un'altra località con il nome di "Villamaggiore": si trattava di una grangia di Chiaravalle.

In seguito ai fatti sopra accennati la proprietà della Villanova pervenne agli Avogadri, che forse avevano "sponsorizzato" l'impresa; nel '300 il podere era composto da oltre 400 pertiche, compreso un mulino di 2 rodigini. All'inizio del '700, oltre alla famiglia citata, comparve anche quella dei Cogliati (con 593 pertiche).

Nel secolo successivo il mulino era a tre ruote, mentre gli edifici risultavano composti da: 6 cucine, 4 locali al piano terra e il primo, forno, 3 granai, legnaia con portico, stallino, stalla e fienile, porcile e pollaio, stallone e cascina, stalla dei cavalli, portici in 5 campate, rimessa.

L'acqua che muoveva il mulino era continua in tutte le stagioni; tuttavia nel periodo compreso tra il 25 marzo e l'8 settembre il mulino veniva utilizzato solo due giorni alla settimana, dovendo l'acqua servire per l'irrigazione dei campi. Vi era poi unita al mulino la casa del mugnaio (Luigi Moro) con Orto, brolo (frutteto) e prato.

La cascina era compresa tra il Ticinello e la roggia Molinara (o Mornera); ad Est di quest'ultima si trovava la pila a sei pistoncini, mossi da una ruota, con soprastante granaio.

Trovava posto pure un oratorio privato dedicato a S. Antonio da Padova, contiguo a una casa con 11 locali. Alla fine del XIX secolo ci furono demolizioni (oratorio e casa attigua), ampliamenti e nuove costruzioni.

Attualmente esiste solo una parte degli edifici descritti, anche se alcuni di essi versano in pessime condizioni. Risulta interessante rilevare che il mulino continuò a funzionare sino agli anni '50. Piccoli ampliamenti e aggiunte sono da registrare sul lato Nord.

RANCESE

Il caso di questa località è emblematico di come il corso della storia e il trascorrere del tempo siano in grado di modificare l'aspetto di un territorio.

L'insediamento in questione oggi non esiste più e rimane solo nella toponomastica orale. Nel secolo scorso era già una piccola cascina, segno del suo inevitabile declino dovuto a diversi motivi che sarebbe davvero interessante poter approfondire.

Le notizie più antiche relative a Rancese risalgono al 1167³⁸, quando, in un atto steso nella località "Viegentino" di Milano, un certo Passaggio detto "de Murinasci", residente a Milano, e la moglie Orfante, di legge longobarda, vendettero a Pietro "Scannabecco" di Rosate un appezzamento di terra a Rancese; il venditore si impegnava a difendere i beni venduti e poneva come fideiussore Enrico detto "Rodario", pure appartenente al borgo Vigentino (oggi quartiere del capoluogo lombardo). Rosate, invece, non era ancora chiamata "borgo", ma semplicemente "loco".

Rancese aveva un suo ben definito territorio, segno dell'indipendenza da Rosate.

L'appezzamento venduto si trovava vicino ad altri prati e aveva come confinanti i beni di Ambrogio Capelli, Ottacio della Croce, Oliverio Butraffi e Fradencioni Bellabocca (cognomi ricorrenti tra i Longobardi) La moneta di riferimento era quella pavese, segno forse che Rosate gravitava economicamente su Pavia.

Un secondo documento reca la data del 1176: Ambrogio di Milano venne pagato dalla badessa del monastero di Montano (a sud di Gaggiano) per la vendita della "decima" relativa ad un terreno di Rancese.

Nel 1182 Pietro Scannabecco vendette al monastero di Montano alcune terre a Rancese; nel documento, Rosate viene detta "borgo"; anche Pietro era un discendente dei Longobardi, poiché sosteneva di professare la loro legge; in questa occasione la moneta di scambio era quella milanese.

Nel 1190 il monastero acquistò 14 appezzamenti da Trusso Verri di Milano.

Un ultimo documento, non datato con precisione ma risalente al XII secolo, riporta le terre di Rancese che dovevano corrispondere la decima al monastero di Montano. L'atto, forse, venne redatto in seguito al compromesso con il prevosto Bonavento nel 1148.

La cascina viene poi citata in un documento del 1371³⁹. Nel 1551, per poter pagare dei debiti, Giovanni Azzone Reina vendette a Bernardo Sfondrino la parte della cascina comprendente la casa con portico, 3 campate (cassi) di "cascina" in rovina, l'orto e diversi terreni; dopo ventisei anni, nel 1577, anche lo Sfondrino fu costretto a vendere la sua parte agli Agostiniani del convento di Bettola⁴⁰.

All'inizio del '700 nuovo proprietario di Rancese risultava il nobile Ascanio Alfieri, che possedeva pure la cascina Cassinetta; i mappali che costituivano la cascina erano due, segno che forse due dovevano essere stati i proprietari. Nel 1855 dell'intero complesso rimanevano solo due edifici, mentre un terzo risultava demolito da poco; l'edificio ad Ovest consisteva in 6 locali su 2 piani con portico e forno; l'altro era formato da 4 locali su 2 piani con stalla, fienile e portico.

Alla fine del XIX secolo di Rancese non rimaneva più alcuna traccia. La storia di questa cascina sembrava destinata a rimanere conosciuta solo a livello archivistico; la posa in opera del metanodotto ha invece consentito di ritrovare, nel febbraio del 1994, i resti dell'antico insediamento; si spera che la Sovrintendenza possa restituire la consistenza dell'abitato che i documenti non hanno permesso di valutare pienamente.

NOTE:

1. F. BARONI, "S. Maria Valle, pergamene del XII secolo" edizione a cura dell'Università degli Studi di Milano, 1989.
2. S. NOTARI, "aspetti economici e sociali di Rosate nel XIV secolo", tesi di laurea, Università degli studi di Milano, Facoltà di Lettere, A.A. 1986-87.
3. G. DA BUSSERO, "Liber Notitiae Sanctorum Mediolani", edizione a cura di M. Magistretti e U. Monneret de Villard, Milano 1917.
4. E. ARCARI, "Rosate e dintorni", Rosate 1981.
5. S. NOTARI, "Aspetti economici e sociali di Rosate nel XIV secolo", op. cit.
6. "Memorie di Legnano" fascicolo III.
7. G. BARBIERI, "Le origini del capitalismo lombardo", ed. Giuffrè, Milano 1961.
8. ASMi fondo Religione parte antica cartella 2755.
9. E. ARCARI, "Curt, Cassin e Pansanigg dà Rusà" Rosate 1993, pag. 149
10. S. NOTARI, "Aspetti economici e sociali di Rosate nel XIV secolo", op. cit.
11. G. BARBIERI, "Le origini del capitalismo lombardo", op. cit.
12. G. GIULINI, "Memorie della città e della campagna di Milano nei secoli bassi", ed F. Colombo, Milano 1857.
13. idem. Abitavano a Milano presso S. Lorenzo in "via Vetra dei Cittadini"
14. E. ARCARI, "Curt, Cassin e Pansanigg dà Rusà", op. cit. pag. 145
15. E. ARCARI, "Rosate e dintorni", op. cit., pag. 57
16. E. ARCARI, "Curt, Cassin e Pansanigg dà Rusà", op. cit., pag. 153
17. Altri dati utili si possono trovare in E. ARCARI, "Curt, Cassin e Pansanigg dà Rusà", op. cit., pag. 157 e nell'Archivio della Fabbrica del Duomo di Milano.
18. E. ARCARI, "Rosate e dintorni" op. cit..
19. C. MANARESI, C. SANTORO, G. VITTANI, "Gli atti privati milanesi e comaschi del secolo XI", a cura dell'Archivio Storico del Comune di Milano, ed. Hoepli- Castello Sforzesco, Milano 1933-69, documento n. 830.
20. F. BARONI, "Gli atti del Comune di Milano del XIII secolo (1217-1250)", tip. Capriolo, Milano 1976.
21. AA.VV., "Dizionario della Chiesa ambrosiana", ed. NED.
22. "Archivio Storico Lombardo", 1957.
23. S. NOTARI, "Aspetti economici e sociali di Rosate nel XIV secolo", op. cit.
24. ASMi fondo Culto parte antica cartella 1307.
25. E. ARCARI, "Rosate e dintorni" op. cit.; è più probabile però che la chiesa sorgesse a Rancese.
26. E. ARCARI, "Rosate e dintorni" op. cit., pag. 71.
27. ASMi fondo Culto parte antica cartella 2753.
28. S. NOTARI, "Aspetti economici e sociali di Rosate nel XIV secolo", op. cit.
29. idem
30. L. NEGRI, "Rosate e la sua Pieve", Saronno 1908, pag. 181.
31. Una planimetria del podere si può trovare in IPAB fondo Acque cartella 1318; vedi anche ASMi fondo Culto parte antica cartella 1748.
32. "Archivio Storico Lombardo", 1904, pag. 193.
33. Vedi IPAB fondo Poderi cartella 1769.
34. "Archivio Storico Lombardo", 1896, volume I, pag. 466 e "Archivio Storico Lombardo", 1900, volume II, pag. 45, 276, 283.
35. Vedi archivio Pio Albergo Trivulzio.
36. F. BARONI, "Gli atti del Comune di Milano del XIII secolo (1217-1250); op. cit. documento n. 111.
37. E. ARCARI, "Rosate e dintorni" op. cit., pag. 102 e 103.
38. F. BARONI, "S. Maria Valle, pergamene del XII secolo", op. cit.
39. S. NOTARI, "Aspetti economici e sociali di Rosate nel XIV secolo", op. cit.
40. ASMi fondo Religione parte antica cartella 1344.

ABBREVIAZIONI

PAT:	Pio Albergo Trivulzio
IPAB:	Istituto Pubblica Assistenza e Beneficenza
AOMMi:	Archivio Ospedale Maggiore di Milano, fondo Patrimonio Attivo, c da 681 a 691
ASMi:	Archivio di Stato di Milano, fondi Catasto e Mappe, fondo di Religione c 6238

2.2 Il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento

2.2.1 Il sistema socio-economico locale

2.2.1.1 Sviluppo demografico

Dai risultati dei quattordici censimenti della popolazione effettuati dal 1861 al 2001 risulta che il numero dei residenti del Comune di Rosate è passato, nei 140 anni considerati, dalle iniziali 2.596 unità (1861) alle 4.717 unità del 2001. L'incremento complessivo ammonta all'81,7%; nello stesso lasso di tempo il numero dei residenti nei comuni della zona definita (dall'Amministrazione Provinciale) "Tavolo Interistituzionale Abbiatense – Binaschino" ha manifestato un incremento più che doppio, pari al 178,39%.

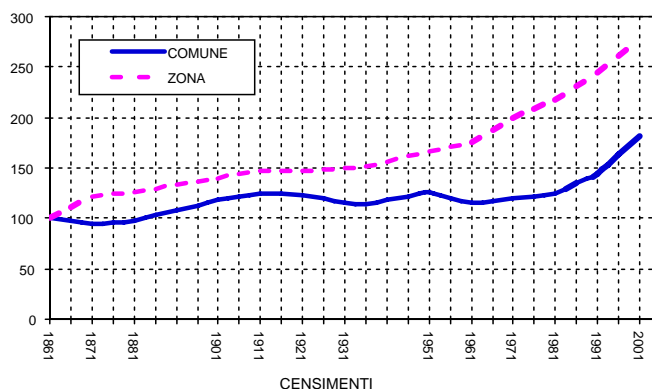
Nel più recente periodo 1951– 2001 il Comune ha registrato un incremento del 44,96% e la zona del 67,04%.

Negli ultimi 20 anni (dei periodi intercensuari considerati), ossia dal 1981 al 2001, il Comune ha registrato un incremento del 45,50% e la zona del 28,31%.

POPOLAZIONE RESIDENTE AI CENSIMENTI DAL 1861 AL 2001
NEL COMUNE DI ROSATE E NEI COMUNI DELLA ZONA DELL'ABBIATENSE-BINASCHINO

CENSIMENTO	COMUNE		ZONA		RAPPORTO TRA LA POPOLAZIONE DEL COMUNE E LA POPOLAZIONE DELLA ZONA
	POPOLAZIONE RESIDENTE	TASSO MEDIO ANNUO DI INCREMENTO LINEARE DAL PRECEDENTE CENSIMENTO	POPOLAZIONE RESIDENTE	TASSO MEDIO ANNUO DI INCREMENTO LINEARE DAL PRECEDENTE CENSIMENTO	
	NUMERO	%	MIGLIAIA	%	%o
1861	2.596	-	33.160	-	78,28709
1871	2.462	-0,516	40.387	2,179	60,96021
1881	2.550	0,357	41.784	0,346	61,02814
1901	3.065	1,010	46.435	0,557	66,00625
1911	3.234	0,551	48.825	0,515	66,23656
1921	3.199	-0,108	48.809	-0,003	65,54119
1931	3.014	-0,578	49.781	0,199	60,54519
1936	2.967	-0,312	50.238	0,184	59,05888
1951	3.254	0,645	55.265	0,667	58,87994
1961	2.988	-0,817	58.427	0,572	51,14074
1971	3.099	0,371	66.021	1,300	46,93961
1981	3.242	0,461	71.948	0,898	45,06032
1991	3.742	1,542	81.234	1,291	46,06446
2001	4.717	2,606	92.314	1,364	51,09734

Fonte: ISTAT



L'osservazione della tabella e, soprattutto, del grafico comparativo allegati consente (almeno per quanto si può constatare dalle risultanze dei censimenti, che, avendo cadenza decennale e a volte addirittura quindicinale, non mostrano ovviamente l'andamento all'interno dei singoli periodi intercensuari) di osservare che lo sviluppo demografico comunale – pur in presenza di notevoli discontinuità presumibilmente derivanti dall'esiguità dell'universo statistico – considerato e anche dalle vicende della storia politico-economica locale – è risultato abbastanza differente da quello medio di zona; infatti:

- la popolazione dell'intera zona mostra un sensibile incremento già a partire dagli anni '40, incremento che si accentua nei decenni successivi e tutt'ora prosegue a ritmi sostenuti;
- la popolazione comunale conosce per lunghi decenni oscillazioni che la mantengono sostanzialmente stabile e solo a partire dagli anni '80 intraprende uno sviluppo sostenuto e superiore a quello della media della zona.

Esaminato brevemente quello che potremmo definire lo sviluppo demografico "storico", passiamo a prendere in considerazione con maggior grado di dettaglio l'andamento del periodo più recente, che maggiormente ci interessa ai fini

della redazione del PGT. Per far ciò sono stati raccolti (dal sito Internet dell'ISTAT¹⁸) ed ordinati – per tutti i 21 comuni della zona dell'Abbiatense–Binaschino – i dati anno per anno del decennio 1996–2005 relativi al saldo naturale, demografico e totale e alla popolazione a fine periodo:

MOVIMENTO DEMOGRAFICO NEI COMUNI DELLA ZONA DELL'ABBIATENSE-BINASCHINO DAL 1996 AL 200																				
ANNO		COMUNI																		
		Abbiategrosso	Albate	Besate	Binasco	Bubbiano	Calvignasco	Casale	Cassinetta di L.	Cislano	Cusago	Gaggiano	Gudo Visconti	Morimondo	Motta visconti	Noviglio	Ozero	Rosate	Vernate	Zelo Surigone
		ab.	ab.	ab.	ab.	ab.	ab.	ab.	ab.	ab.	ab.	ab.	ab.	ab.	ab.	ab.	ab.	ab.	ab.	ab.
1.996	saldo naturale	-100	---	1	9	---	-6	12	1	2	3	8	4	1	-7	21	12	13	10	---
	saldo migratorio	62	55	88	80	7	6	267	89	12	133	-57	5	6	52	48	-4	108	82	-12
	variazione totale	-38	55	89	89	7	0	279	90	14	136	-49	9	7	45	69	8	121	92	-12
	popolazione al 31.12	27.102	3.750	1.658	6.587	1.037	904	3.209	1.356	3.341	2.645	7.977	1.253	1.140	5.739	2.504	1.374	4.293	2.623	2.209
1.997	saldo naturale	-131	16	6	-4	3	12	24	-7	-12	15	7	3	3	-20	21	7	-2	10	---
	saldo migratorio	136	19	18	115	52	23	73	131	-37	87	35	-12	-9	42	131	-4	65	111	-20
	variazione totale	5	35	24	111	55	35	97	124	-49	102	42	-9	-6	22	152	3	63	121	-3
	popolazione al 31.12	27.107	3.785	1.682	6.698	1.092	939	3.306	1.480	3.292	2.747	8.019	1.244	1.134	5.761	2.656	1.377	4.356	2.744	2.189
1.998	saldo naturale	-104	1	-4	5	8	5	19	-1	-1	20	9	8	---	-16	10	-5	-6	13	-20
	saldo migratorio	208	132	14	60	-21	12	19	50	---	68	56	11	8	112	41	-2	101	104	10
	variazione totale	104	133	10	65	-13	17	38	49	-1	88	65	19	8	96	51	-7	95	117	-10
	popolazione al 31.12	27.211	3.918	1.692	6.763	1.079	956	3.344	1.529	3.291	2.835	8.084	1.263	1.142	5.857	2.707	1.370	4.451	2.861	2.179
1.999	saldo naturale	-56	25	11	10	6	5	32	---	1	13	-17	6	-5	3	16	-2	-4	8	---
	saldo migratorio	243	109	12	122	69	55	64	26	8	41	40	16	16	165	145	1	87	29	13
	variazione totale	187	134	23	132	75	60	96	26	9	54	23	22	11	168	161	-1	83	37	26
	popolazione al 31.12	27.398	4.052	1.715	6.895	1.154	1.016	3.440	1.555	3.300	2.889	8.107	1.285	1.153	6.025	2.868	1.369	4.534	2.898	2.192
2.000	saldo naturale	-72	22	-6	19	10	9	40	3	-2	9	21	3	-2	1	21	-1	23	23	-11
	saldo migratorio	244	19	8	31	157	-24	69	-16	-9	66	-10	26	-6	152	35	-10	40	6	37
	variazione totale	172	41	2	50	167	-15	109	-13	-11	75	11	29	-8	153	56	-11	63	29	47
	popolazione al 31.12	27.570	4.093	1.717	6.945	1.321	1.001	3.549	1.542	3.289	2.964	8.118	1.314	1.145	6.178	2.924	1.358	4.597	2.927	2.218
2.001	saldo naturale	-84	25	-1	---	10	5	38	-1	8	12	-16	-3	-8	7	24	-3	7	16	-2
	saldo migratorio	253	30	13	-24	73	23	-15	36	6	70	9	-2	-3	57	77	-8	113	148	129
	variazione totale	169	55	12	-24	83	28	23	35	14	82	-7	-5	-11	64	101	-11	120	164	127
	popolazione al 31.12	27.760	4.157	1.720	6.935	1.415	1.029	3.594	1.570	3.301	3.046	8.106	1.318	1.143	6.247	3.037	1.345	4.742	3.108	2.348
2.002	saldo naturale	-80	4	-12	-12	25	5	40	1	-6	21	7	-4	-3	6	22	1	14	32	4
	saldo migratorio	377	53	40	144	125	-8	26	31	-15	77	42	5	37	127	55	-5	86	233	77
	variazione totale	297	57	28	132	150	-3	66	32	-21	98	49	1	34	133	77	-4	100	265	81
	popolazione al 31.12	28.057	4.214	1.748	7.067	1.565	1.026	3.660	1.602	3.280	3.144	8.155	1.319	1.177	6.380	3.114	1.341	4.842	3.373	2.429
2.003	saldo naturale	-18	14	2	-2	16	12	34	9	1	20	2	---	-8	10	37	1	18	34	3
	saldo migratorio	851	51	51	122	56	18	-36	18	41	22	111	---	-11	180	188	-12	184	65	131
	variazione totale	833	65	53	120	72	30	-2	27	42	42	113	0	-19	190	225	-11	202	99	134
	popolazione al 31.12	28.890	4.279	1.801	7.187	1.637	1.056	3.658	1.629	3.322	3.186	8.268	1.319	1.158	6.570	3.339	1.330	5.044	3.472	2.563
2.004	saldo naturale	1	7	---	10	22	3	21	13	-6	25	17	9	-6	10	22	-6	13	29	3
	saldo migratorio	617	74	12	39	25	6	-42	35	18	132	75	76	54	264	95	13	59	32	28
	variazione totale	618	81	12	49	47	9	-21	48	12	157	92	85	48	274	117	7	72	61	31
	popolazione al 31.12	29.508	4.360	1.813	7.236	1.684	1.065	3.637	1.677	3.334	3.343	8.360	1.404	1.206	6.844	3.456	1.337	5.116	3.533	2.594
2.005	saldo naturale	-38	11	-5	7	21	9	31	9	6	15	44	9	-4	4	34	-3	17	27	14
	saldo migratorio	360	35	18	72	10	32	-21	56	48	25	81	70	-1	245	123	-5	-6	30	41
	variazione totale	322	46	13	79	31	41	10	65	54	40	125	79	-5	249	157	-8	11	57	55
	popolazione al 31.12	29.830	4.406	1.826	7.315	1.715	1.106	3.647	1.742	3.388	3.383	8.485	1.483	1.201	7.093	3.613	1.329	5.127	3.590	2.649

Fonte: ISTAT - Le variazioni indicate per l'anno 2001 sono in realtà limitate al periodo dal 1.1.2001 al 21.10.2001, in quanto ricavate dalla ricostruzione intercensuaria effettuata e pubblicata dall'ISTAT per il periodo 20.10.1991-21.10.2001.

Sono quindi stati calcolati per ciascun anno i quozienti millesimali relativi alla componente naturale e migratoria e alla variazione totale, mettendo a confronto il Comune di Rosate con l'intera zona considerata:

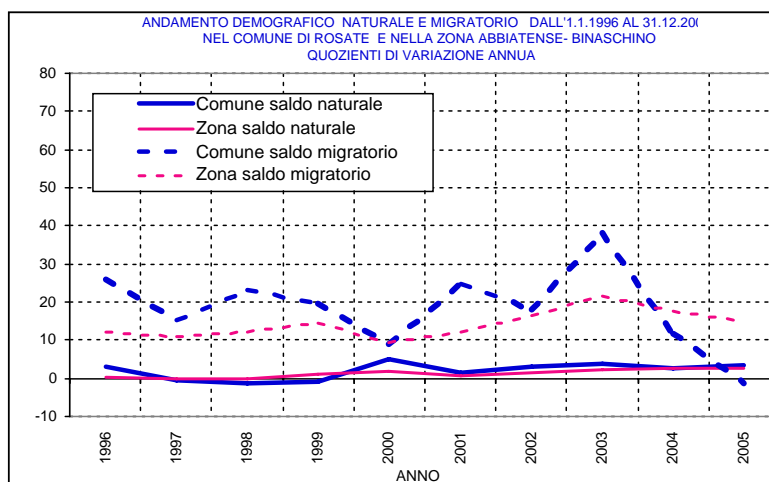
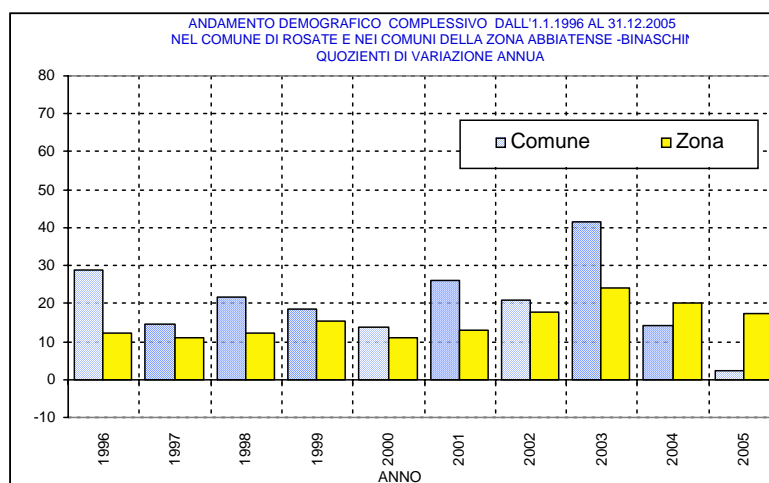
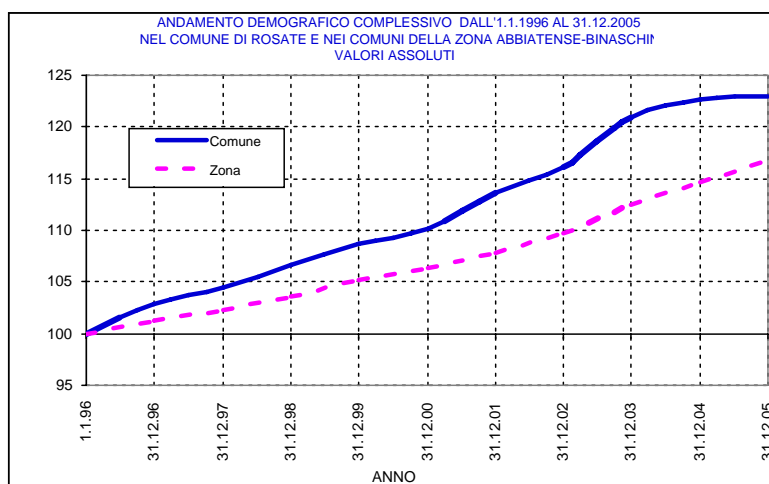
MOVIMENTO DEMOGRAFICO DAL 1996 AL 2005 NEL COMUNE DI ROSATE E NEI COMUNI DELLA ZONA ABBIATENSE-BINASCHINO

ANNO	SALDO NATURALE				SALDO MIGRATORIO				VARIAZIONE TOTALE				POPOLAZIONE 31.12	
	Comune		Zona		Comune		Zona		Comune		Zona		Comune	Zona
-----	N	%o	N	%o	N	%o	N	%o	N	%o	N	%o	----	----
1996	13	3,12	28	0,33	108	25,89	1.033	12,05	121	29,00	1.061	12,38	4.172	85.698
1997	-2	-0,47	-2	-0,02	65	15,14	950	10,95	63	14,68	948	10,93	4.293	86.759
1998	-6	-1,38	-22	-0,25	101	23,19	1.079	12,30	95	21,81	1.057	12,05	4.356	87.707
1999	-4	-0,90	94	1,06	87	19,55	1.283	14,45	83	18,65	1.377	15,51	4.451	88.764
2000	23	5,07	160	1,77	40	8,82	838	9,30	63	13,90	998	11,07	4.534	90.141
2001	7	1,52	66	0,72	113	24,58	1.109	12,17	120	26,10	1.175	12,89	4.597	91.139
2002	14	2,95	129	1,40	86	18,14	1.503	16,26	100	21,09	1.632	17,65	4.842	94.078
2003	18	3,72	215	2,29	184	38,00	2.040	21,68	202	41,72	2.255	23,97	5.044	96.333
2004	13	2,58	243	2,52	59	11,70	1.708	17,73	72	14,27	1.951	20,25	5.116	98.284
2005	17	3,32	253	2,57	-6	-1,17	1.442	14,67	11	2,15	1.695	17,25	5.127	99.979

Fonte: ISTAT - Le variazioni indicate per l'anno 2001 sono in realtà limitate al periodo dal 1.1.2001 al 21.10.2001 in quanto ricavate dalla ricostruzione intercensuaria effettuata e pubblicata dall'ISTAT per il periodo 20.10.1991-21.10.2001.

Sia i valori assoluti che, soprattutto, i quozienti di variazione, sono stati poi visualizzati nei grafici seguenti:

¹⁸ In molti casi i dati forniti dall'ISTAT si discostano da quelli risultanti all'anagrafe comunale: si è ritenuto tuttavia preferibile utilizzare i primi al fine di effettuare una comparazione omogenea fra il Comune e la zona.



Dalla tabella e dai grafici si osserva che, nel decennio considerato (dall'inizio del 1996 alla fine del 2005), la popolazione di Rosate si è incrementata, secondo l'ISTAT, dalle 4.172 unità iniziali alle 5.127 finali, con un incremento complessivo pari al 22,89%, da confrontare con l'incremento del 16,66% registrato nell'intera zona considerata (la cui popolazione si è incrementata dalle 85.698 unità iniziali alle 99.979 finali).

Per inciso, prendendo in considerazione la superficie territoriale del Comune e dell'intera zona dell'Abbiatense-Binaschino:

Superficie territoriale (Kmq) - Zona Abbatense-Binaschino - Censimento 2001.

COMUNI	Superficie territoriale (Kmq)	COMUNI	Superficie territoriale (Kmq)
1 Abbiategrosso	47,10	12 Gudo Visconti	5,98
2 Albairate	14,96	13 Morimondo	26,27
3 Besate	12,66	14 Motta Visconti	9,87
4 Binasco	3,89	15 Noviglio	15,58
5 Bubbiano	3,04	16 Ozzero	11,02
6 Calvignasco	1,87	17 Rosate	18,69
7 Casarile	7,32	18 Vermezzo	6,11
8 Cassinetta di Lugagnano	3,32	19 Vernate	14,63
9 Cislano	14,73	20 Zelo Surrigone	4,44
10 Cusago	11,50	21 Zibido San Giacomo	24,61
11 Gaggiano	26,71	Totale	284,30

si può determinare quale sia la densità insediativa territoriale all'1.1.1996 e al 31.12.2005:

Densità insediativa territoriale: confronto Comune e zona

		1.1.1996	31.12.2005	incremento
Comune di Rosate (superficie territoriale: Kmq 18,69):	- popolazione (abit)	4.172	5.127	
	- densità insediativa (abit / Kmq)	223	274	22,89%
Zona Abbatense-Binaschino (superficie territoriale Kmq 284,30) - popolazione (abit)		85.698	99.979	
	- densità insediativa (abit / Kmq)	301	352	16,66%

Come si vede Rosate, pur avendo incrementato la sua densità insediativa territoriale ad una velocità maggiore della media di zona, conserva in ogni caso – in assoluto – una densità assai inferiore.

Tornando ad osservare la tabella e i grafici relativi all'evoluzione demografica, si può notare più in dettaglio che nel decennio la popolazione comunale:

- ha fatto registrare dapprima, grossomodo fino al 2000, un incremento vivace e costante, solo di poco superiore, quanto a ritmi di crescita, alla media della zona;
- dopo il 2000 e fino al 2003 ha manifestato un accentuarsi del ritmo di incremento, che si è fatto più intenso di quello medio della zona;
- dopo il 2003 ha manifestato un rallentamento che ha portato, nel 2005 (ultimo anno considerato) ad una crescita quasi pari a zero.

L'osservazione del secondo grafico, che visualizza i quozienti millesimali di variazione complessiva (naturale e migratoria), del Comune a confronto con la zona, conferma il forte rallentamento dopo il 2003: nel 2004 il quoziente di variazione del Comune diviene, per la prima volta nel decennio, inferiore alla media della zona e nel 2005 molto inferiore, addirittura prossimo allo zero.

Nel sito ufficiale del Comune è indicata una popolazione al 31.12.2005 di 5.194 abitanti, e dunque superiore di ben 67 abitanti rispetto al dato ISTAT ufficiale, il che a prima vista parrebbe contraddire quanto sin qui affermato (si è preferito in ogni caso utilizzare i dati pubblicati dall'ISTAT – anche se spesso si discostano da quelli risultanti all'anagrafe comunale – al fine di ottenere comparazioni omogenee fra il Comune e l'intera zona): tuttavia nello stesso sito è dichiarata una popolazione al 31.12.2006 di 5.207 abitanti, dunque con un incremento di soli 13 abitanti in un anno, pari ad un quoziente di variazione del 2,5 per mille. Ciò costituisce – in ogni caso – conferma del forte rallentamento in atto nello sviluppo demografico comunale.

Se si scompone l'andamento demografico complessivo nelle sue due componenti, naturale (somma algebrica dei nati e dei morti) e migratoria (somma algebrica degli immigrati e degli emigrati), si rileva quanto segue:

- componente naturale: la componente naturale concorre in genere in misura assai limitata all'incremento demografico ed è complessivamente allineata con quella media della zona.
Le sue oscillazioni sono in genere piuttosto contenute rispetto a quelle della componente migratoria (fenomeno che, anche grazie alla maggior dimensione dell' "universo statistico" considerato, meglio si osserva nella media di zona), come del resto è in genere caratteristico dei fenomeni naturali, le cui variazioni stabili e significative avvengono solo nel lungo periodo.
- componente migratoria: gran parte degli elevati quozienti di variazione demografica complessiva è dovuta alla componente migratoria, costantemente in attivo in tutti gli anni considerati, con la sola eccezione del 2005, e assai spesso con valori molto più elevati di quelli medi di zona.
La componente migratoria presenta inoltre, quanto ai valori del quoziente per ciascun anno, oscillazioni assai più ampie della componente naturale.

Possiamo dunque concludere che il Comune ha conosciuto nell'ultimo decennio una fase di sensibile incremento demografico, da imputare principalmente alla componente migratoria. Il fenomeno si è andato drasticamente riducendo, fin quasi ad azzerarsi, nell'ultimo anno, lasso di tempo tuttavia troppo breve perché sia possibile assumerlo come un cambiamento di tendenza stabile e consolidato.

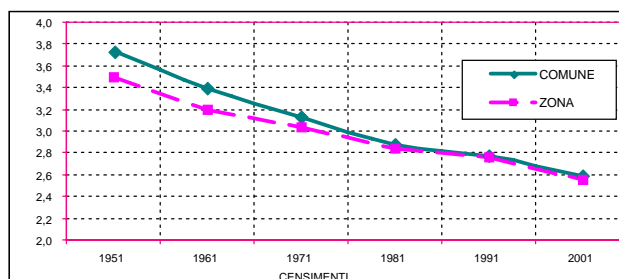
2.2.1.2 Famiglie e componenti

Al censimento 2001 sono state rilevate nel comune 1.820 famiglie costituite da 4.712 componenti (popolazione residente in famiglie; i 5 residenti rimanenti – per arrivare al totale di 4.717 – non facevano parte di famiglie ma di “comunità”).

COMPOSIZIONE MEDIA DELLE FAMIGLIE AI CENSIMENTI DAL 1951 AL 2001
NEL COMUNE DI ROSATE E NEI COMUNI DELLA ZONA ABBIATENSE-BINASCHINO

CENSIMENTO	FAMIGLIE E COMPONENTI				RESIDENTI NON COMPONENTI DI FAMIGLIE (popolazione residente in comunità)	TOTALE RESIDENTI
	FAMIGLIE	COMPONENT (popolazione residente in famiglia)	COMPOSIZIONE MEDIA			
			COMPONENTI PER FAMIGLIA	DIFFERENZA PERCENTUALE DAL PRECEDENTE CENSIMENTO		
	N.	N.	N.	%		
COMUNE						
1951	869	3.243	3.7319	-	11	3.254
1961	879	2.980	3.3902	-9,16	8	2.988
1971	987	3.084	3.1246	-7,83	15	3.099
1981	1.126	3.239	2.8766	-7,94	3	3.242
1991	1.344	3.722	2.7693	-3,73	20	3.742
2001	1.820	4.712	2.5890	-6,51	5	4.717
ZONA						
1951	15.466	54.035	3.4938	-	1.230	55.265
1961	17.951	57.307	3.1924	-8,63	1.120	58.427
1971	21.458	65.099	3.0338	-4,97	922	66.021
1981	25.119	71.292	2.8382	-6,45	656	71.948
1991	29.267	80.680	2.7548	-9,20	554	81.234
2001	36.090	91.888	2.5469	-7,55	426	92.314

Fonte: ISTAT



Il comune di Rosate non è andato esente dal fenomeno, da tempo in atto nell'Italia intera, della progressiva riduzione del numero medio di componenti per nucleo familiare: dal 1951 al 2001 la famiglia media di Rosate si è ridotta da 3,73 componenti a 2,59. Il fenomeno ha mantenuto ritmi piuttosto intensi e non si è mai arrestato; se è vero che ha conosciuto fino al 1991 una lieve e progressiva “decelerazione”, sembra invece aver ripreso vigore nell'ultimo decennio considerato (1991– 2001).

Il Comune dichiara al 31.12.2006 (vedi sito Internet del Comune) una popolazione di 5.207 abitanti e 2.113 famiglie. Supponendo di dedurre le stesse 5 persone non “componenti di famiglie” ma “appartenenti a comunità” che risultavano al censimento 2001, avremmo una composizione media di:

$$5.202 \text{ ab} : 2.113 \text{ fam} = 2,46 \text{ ab/fam.}$$

con una differenza percentuale dal precedente dato 2001 pari al 4,91% che, rapportata ad un decennio (ai fini del raffronto coi dati precedenti), equivarrebbe al 9,82%: dunque il fenomeno sarebbe tutt'ora in corso e addirittura con intensità maggiore del passato.

Le tabelle ed il grafico dianzi riportati evidenziano l'andamento nel tempo, dal 1951 al 2001, mettendo a confronto il comune e la zona dell'Abbiatense– Binaschino.

Un'altra interessante comparazione, connessa alla precedente, riguarda il numero delle famiglie residenti per ampiezza della famiglia, al 1971, 1981, 1991 e 2001:

POPOLAZIONE RESIDENTE PER AMPIEZZA DELLA FAMIGLIA
AI CENSIMENTI 1971-1981-1991-2001
NEL COMUNE DI ROSATE
E NEI COMUNI DELLA ZONA ABBIATENSE-BINASCHINO

F A M I G L I E

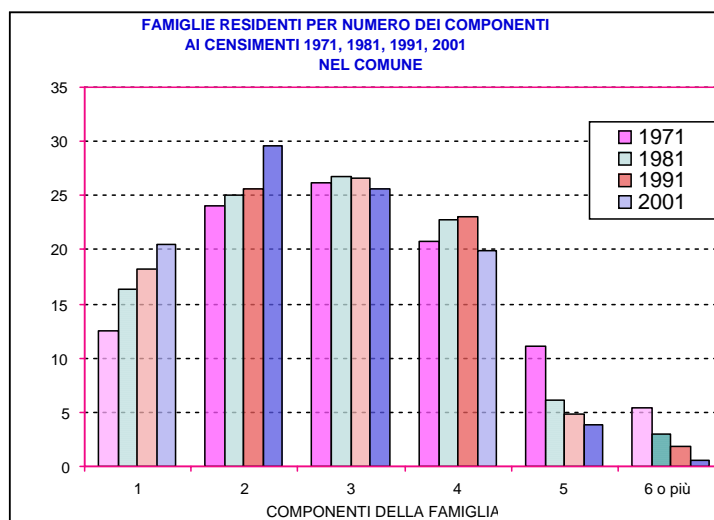
AMPIEZZA DELLE FAMIGLIE	NUMERO				DISTRIBUZIONE PERCENTUALE			
	CENSIM 1971	CENSIM 1981	CENSIM 1991	CENSIM 2001	CENSIM 1971	CENSIM 1981	CENSIM 1991	CENSIM 2001
	N.	N.	N.	N.	%	%	%	%
COMUNE								
1	124	185	244	373	12,56	16,43	18,15	20,49
2	237	282	344	539	24,01	25,04	25,60	29,62
3	258	301	357	465	26,14	26,73	26,56	25,55
4	205	256	310	362	20,77	22,74	23,07	19,89
5	109	69	65	71	11,04	6,13	4,84	3,90
6 o più	54	33	24	10	5,47	2,93	1,79	0,55
TOTALE	987	1.126	1.344	1.820	100,00	100,00	100,00	100,00
ZONA								
1	3.003	4.558	5.393	8.163	13,99	18,15	18,43	22,62
2	5.278	6.138	7.580	10.400	24,60	24,44	25,90	28,82
3	5.761	6.624	7.866	9.189	26,85	26,37	26,88	25,46
4	4.501	5.462	6.339	6.688	20,98	21,74	21,66	18,53
5	1.901	1.676	1.584	1.372	8,86	6,67	5,41	3,80
6 o più	1.014	661	505	278	4,73	2,63	1,73	0,77
TOTALE	21.458	25.119	29.267	36.090	100,00	100,00	100,00	100,00

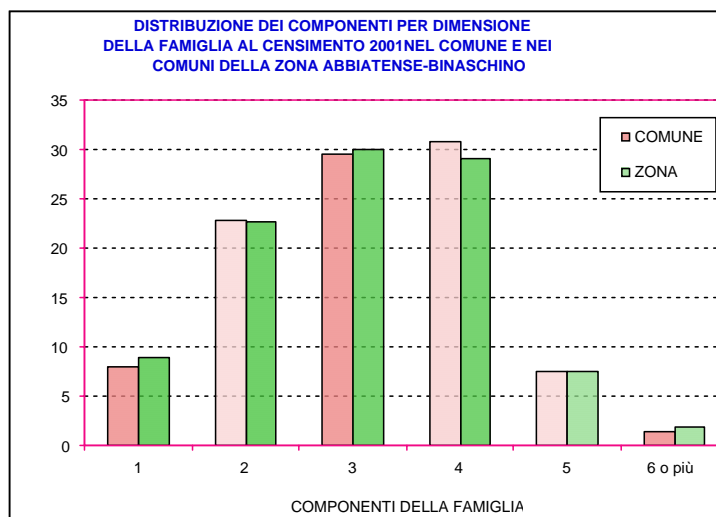
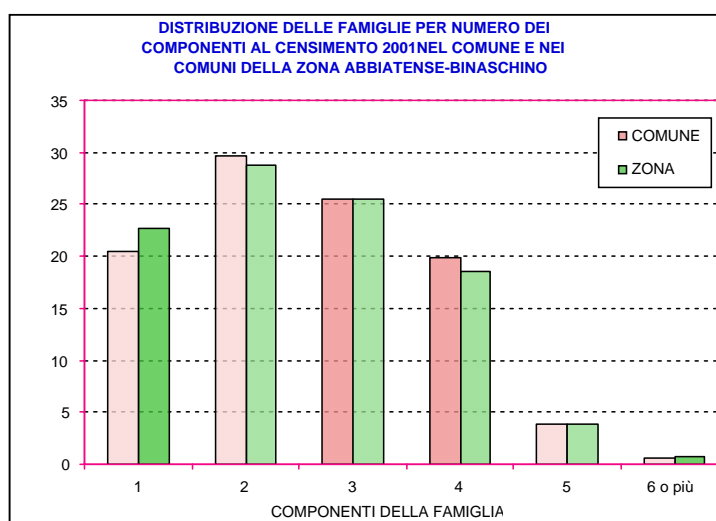
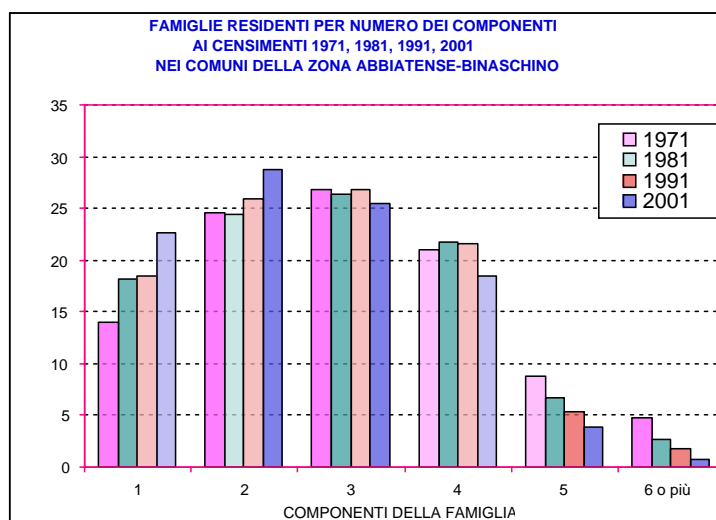
C O M P O N E N T I

COMUNE								
1	124	185	244	373	4,02	5,71	6,56	7,92
2	474	564	688	1.078	15,37	17,41	18,48	22,88
3	774	903	1.071	1.395	25,10	27,88	28,77	29,61
4	820	1.024	1.240	1.448	26,59	31,61	33,32	30,73
5	545	345	325	355	17,67	10,65	8,73	7,53
6 o più	347	218	154	63	11,25	6,73	4,14	1,34
TOTALE	3.084	3.239	3.722	4.712	100,00	100,00	100,00	100,00
ZONA								
1	3.003	4.558	5.393	8.163	4,61	6,39	6,68	8,88
2	10.556	12.236	15.160	20.800	16,22	17,16	18,79	22,64
3	17.283	19.872	23.598	27.567	26,55	27,87	29,25	30,00
4	18.004	21.848	25.356	26.752	27,66	30,65	31,43	29,11
5	9.505	8.380	7.920	6.860	14,60	11,75	9,82	7,47
6 o più	6.748	4.358	3.253	1.746	10,37	6,11	4,03	1,90
TOTALE	65.099	71.292	80.680	91.888	100,00	99,94	100,00	100,00

Fonte: ISTAT

I grafici derivati visualizzano l'andamento nel tempo dell'incidenza percentuale delle famiglie appartenenti a ciascuna classe di ampiezza sul totale delle famiglie, rispettivamente nel comune e nella zona.





Dalla comparazione si può osservare che tanto nel comune quanto nella zona considerata tende ad incrementarsi la presenza di famiglie poco numerose e, per converso, tende a decrementarsi quello delle famiglie più numerose, con la differenza che nella zona si mantiene percentualmente lievemente maggiore l'incidenza delle famiglie monocomponenti (nel 2001: 22,62% contro il 20,49% del comune).

2.2.1.3 Età della popolazione

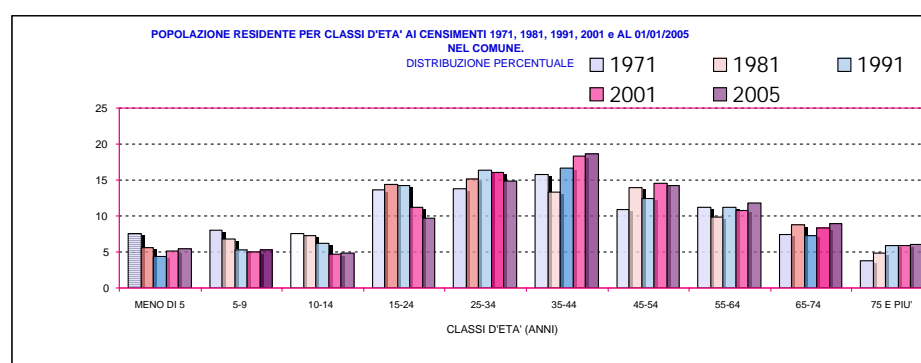
La popolazione del Comune e dell'intera zona dell'Abbatense-Binaschino alle rilevazioni 1971, 1981, 1991 e 2001 è stata suddivisa in classi d'età (quelle considerate dall'ISTAT, aggregate in modo da essere comparabili alle date considerate) e di ciascuna classe è stata calcolata l'incidenza percentuale degli appartenenti sul totale dei residenti.

I risultati sono evidenziati nelle due tabelle e nei due grafici collegati, rispettivamente riferiti al solo Comune e al confronto Comune-zona:

POPOLAZIONE RESIDENTE PER CLASSI D'ETÀ
AI CENSIMENTI 1971, 1981, 1991, 2001 E AL 01/01/2005
NEL COMUNE DI ROSATE

CLASSI D'ETÀ	1.971				1.981				1.991				2.001				01/01/2005			
	M	F	TOT.	%	M	F	TOT.	%	M	F	TOT.	%	M	F	TOT.	%	M	F	TOT.	%
MENO DI 5	121	116	237	7,65	93	91	184	5,68	89	76	165	4,41	132	114	246	5,22	152	127	279	5,45
5-9	136	112	248	8,00	100	120	220	6,79	106	93	199	5,32	124	113	237	5,02	147	124	271	5,30
10-14	125	112	237	7,65	115	122	237	7,31	114	116	230	6,15	105	115	220	4,66	122	126	248	4,85
15-24	226	198	424	13,68	245	224	469	14,47	272	262	534	14,27	272	256	528	11,19	260	239	499	9,75
25-34	227	201	428	13,81	243	246	489	15,08	308	305	613	16,38	375	384	759	16,09	378	383	761	14,87
35-44	243	245	488	15,75	228	204	432	13,33	321	303	624	16,68	440	422	862	18,27	478	476	954	18,65
45-54	180	158	338	10,91	216	235	451	13,91	244	222	466	12,45	348	335	683	14,48	369	361	730	14,27
55-64	166	183	349	11,26	155	163	318	9,81	181	238	419	11,20	259	251	510	10,81	309	295	604	11,81
65-74	107	125	232	7,49	118	169	287	8,85	116	155	271	7,24	164	231	395	8,37	195	263	458	8,95
75 E PIU'	45	73	118	3,81	48	107	155	4,78	82	139	221	5,91	90	187	277	5,87	105	207	312	6,10
TOTALE	1.576	1.523	3.099	100,00	1.561	1.681	3.242	100,00	1.833	1.909	3.742	100,00	2.309	2.408	4.717	100,00	2.515	2.601	5.116	100,00

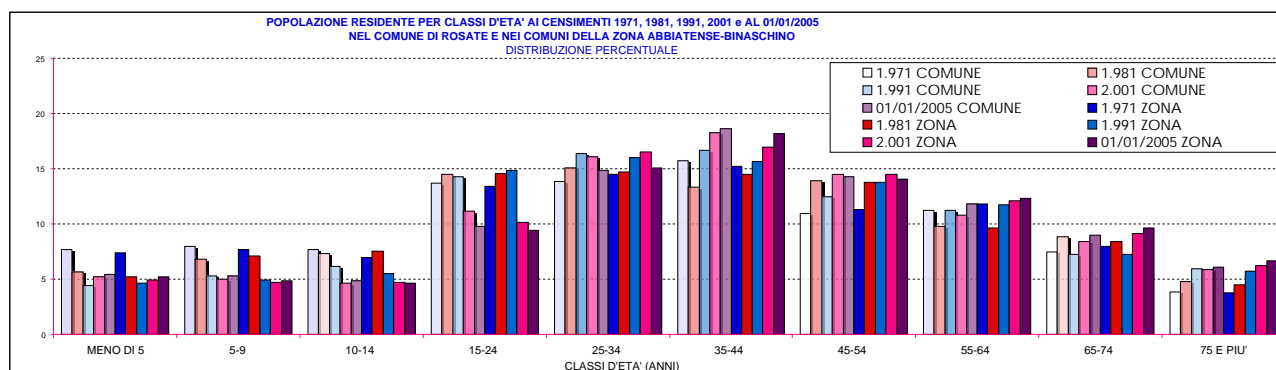
Fonte: ISTAT



POPOLAZIONE RESIDENTE PER CLASSI D'ETÀ
AI CENSIMENTI 1971, 1981, 1991, 2001 E AL 01/01/2005
NEL COMUNE DI ROSATE E NEI COMUNI DELLA ZONA ABBATENSE-BINASCHINO

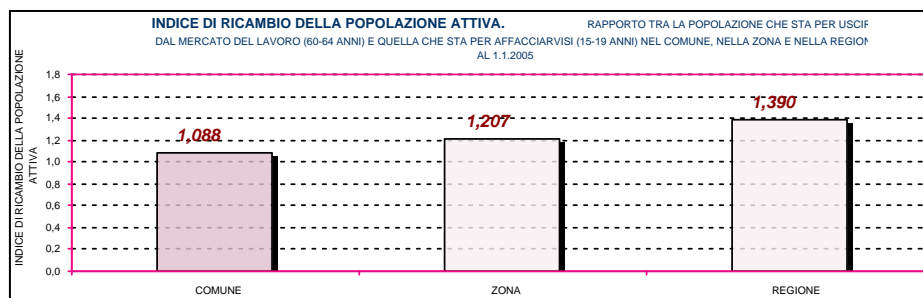
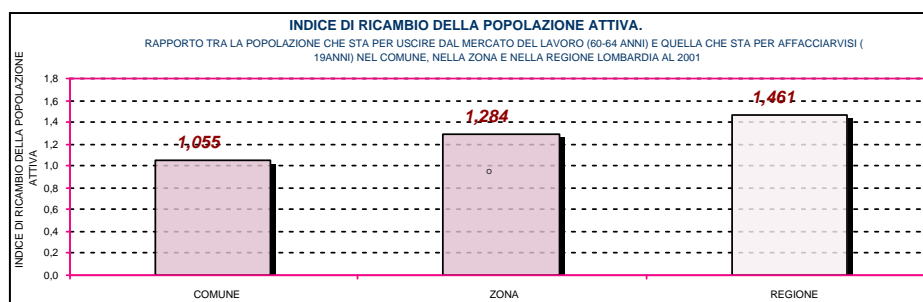
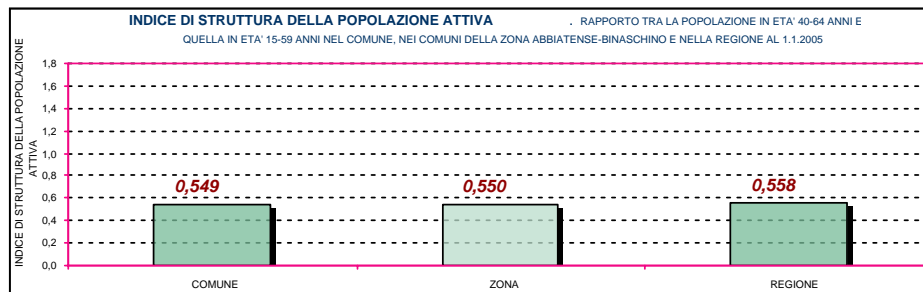
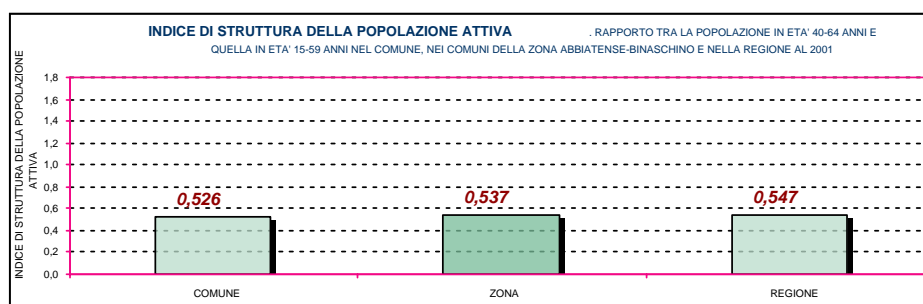
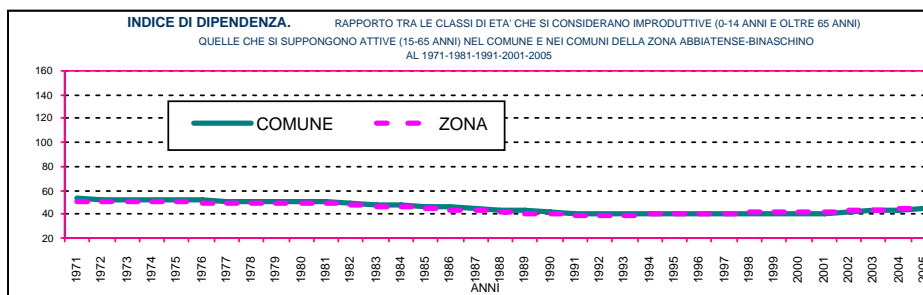
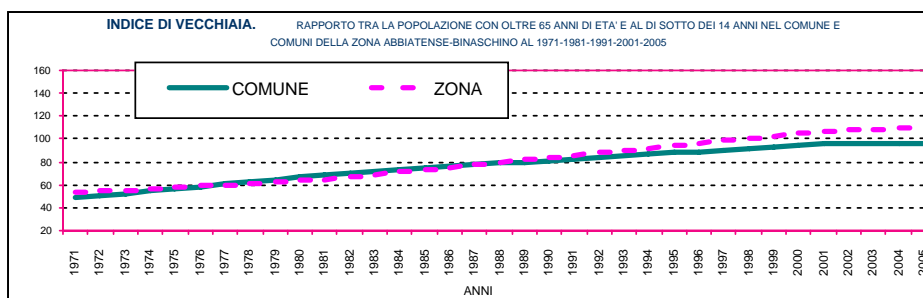
CLASSI D'ETÀ	1.971 COMUNE				1.971 ZONA				1.981 COMUNE				1.981 ZONA				1.991 COMUNE				1.991 ZONA				2.001 COMUNE				2.001 ZONA				01/01/2005 COMUNE				01/01/2005 ZONA			
	M	F	TOT.	%	M	F	TOT.	%	M	F	TOT.	%	M	F	TOT.	%	M	F	TOT.	%	M	F	TOT.	%	M	F	TOT.	%	M	F	TOT.	%	M	F	TOT.	%	M	F	TOT.	%
MENO DI 5	121	116	237	7,65	2.460	2.411	4.871	7,39	93	91	184	5,68	1.925	1.854	3.779	6,25	89	76	165	4,41	1.914	1.842	3.756	4,82	132	114	246	5,22	2.363	2.208	4.571	4,86	152	127	279	5,45	2.607	2.492	5.149	5,24
5-9	136	112	248	8,00	2.585	2.476	5.071	7,68	100	120	220	6,79	2.695	2.415	5.110	7,10	106	93	199	5,32	2.006	1.988	3.994	4,92	124	113	237	5,02	2.293	2.087	4.380	4,74	147	124	271	5,30	2.529	2.222	4.751	4,83
10-14	125	112	237	7,65	2.357	2.238	4.595	6,96	115	122	237	7,31	2.753	2.666	5.419	7,53	114	116	230	6,15	2.290	2.180	4.470	5,50	105	115	220	4,66	2.190	2.140	4.330	4,69	122	126	248	4,85	2.352	2.224	4.576	4,66
15-24	226	198	424	13,68	4.475	4.368	8.843	13,39	245	224	469	14,47	5.307	5.171	10.478	14,56	272	262	534	14,27	6.232	5.821	12.053	14,84	272	256	528	11,19	4.782	4.590	9.372	10,15	260	239	499	9,75	4.711	4.558	9.269	9,43
25-34	227	201	428	13,81	4.901	4.654	9.555	14,47	243	246	489	15,08	5.288	5.111	10.399	14,73	308	305	613	16,38	6.487	6.527	13.014	16,03	375	384	759	16,09	7.703	7.548	15.249	16,52	378	383	761	14,87	7.411	7.338	14.779	15,04
35-44	243	245	488	15,75	5.225	4.834	10.059	15,24	228	204	432	13,33	5.346	5.101	10.447	14,52	321	303	624	16,68	6.353	6.336	12.689	15,62	440	422	862	18,27	7.931	7.731	15.662	16,97	478	476	954	18,65	9.082	8.778	17.860	18,17
45-54	180	158	338	10,91	3.707	3.772	7.479	11,33	216	235	451	13,91	5.024	4.888	9.912	13,78	244	222	466	12,45	5.739	5.489	11.208	13,80	348	335	683	14,48	6.723	6.654	13.377	14,49	369	361	730	14,27	6.943	6.883	13.826	14,07
55-64	166	183	349	11,26	3.684	4.108	7.792	11,80	155	163	318	9,81	3.250	3.694	6.944	9,65	181	238	419	11,20	4.643	4.881	9.524	11,72	259	251	510	10,81	5.590	5.607	11.197	12,13	309	295	604	11,81	6.036	6.038	12.074	12,28
65-74	107	125	232	7,49	2.443	2.818	5.261	7,97	118	169	287	8,85	2.518	3.531	6.049	8,41	116	155	271	7,24	2.470	3.388	5.858	7,22	164	231	395	8,37	3.823	4.594	8.417	9,12	195	263	458	8,95	4.369	5.074	9.443	9,61
75 E PIU'	45	73	118	3,81	1.292	1.445	2.497	3,78	48	107	155	4,78	1.127	2.084	3.211	4,46	82	139	221	5,91	1.558	3.082	4.640	5,72	90	187	277	5,87	1.834	3.925	5.759	6,24	105	207	312	6,10	2.144	4.413	6.557	6,67
TOTALE	1.576	1.523	3.099	100,00	32.899	33.122	66.021	100,00	1.561	1.681	3.242	100,00	35.233	36.715	71.948	100,00	1.833	1.909	3.742	100,00	39.700	41.534	81.234	100,00	2.309	2.408	4.717	100,00	45.232	47.082	92.314	100,00	2.515	2.601	5.116	100,00	48.264	50.020	98.284	100,00

Fonte: ISTAT



Dalle tabelle e dai grafici emergono andamenti complessivamente omogenei nel Comune e nell'intera zona, salvo per quanto riguarda le tre fasce di età più anziane, e in particolare l'ultima, per le quali la popolazione del Comune appare un pò meno "vecchia" rispetto alla media della zona, evidentemente in conseguenza del più vivace sviluppo demografico degli anni recenti.

Per indagare meglio questo aspetto della demografia locale, sono stati costruiti i consueti "indicatori di struttura della popolazione" ed è stata rappresentata mediante grafici la loro evoluzione nel tempo:



Dai grafici si desume quanto segue:

- grafico che raffigura l'andamento nel tempo (1971, 1981, 1991, 2001) dell' "**indice di vecchiaia**", dato dal rapporto tra la popolazione con oltre 65 anni di età e quella di età al di sotto dei 14 anni: entrambe le popolazioni sono progressivamente invecchiate, ma quella del Comune negli ultimi anni è invecchiata più lentamente ed è pertanto oggi un po' meno "vecchia";
- grafico relativo all'andamento nel tempo (1971, 1981, 1991, 2001) dell' "**indice di dipendenza**", espresso come rapporto tra le classi d'età che si considerano improduttive (0– 14 anni e oltre 65 anni) e quelle che si suppongono attive (15– 65 anni): come si può constatare, in questo caso l'andamento nel tempo è il medesimo, il che significa che a Rosate è identico, rispetto alla media di zona, il "peso" che grava sugli individui in età produttiva per mantenere quelli in età improduttiva;
- grafico relativo alla comparazione fra comune, provincia e regione, dell' "**indice di struttura della popolazione attiva**", inteso come rapporto tra la popolazione in età 40– 64 anni e quella in età 15– 59 anni: anche in questo caso la popolazione di Rosate appare un pò più giovane della media di zona, anche se la differenza dal 2001 al 2005 sembra essersi ridotta;
- grafico relativo alla comparazione fra comune, provincia e regione dell' "**indice di ricambio della popolazione attiva**", inteso come rapporto tra la popolazione che sta per uscire dal mercato del lavoro (60– 64 anni) e quella che sta per affacciarsi (15– 19 anni): ancora una volta la popolazione di Rosate appare un pò più giovane della media di zona, ma la differenza dal 2001 al 2005 sembra essersi ridotta.

2.2.1.4 Attività dei residenti

Nel 2001 i residenti nel Comune annoverati dall'ISTAT fra le "forze di lavoro" (categoria che comprende sia gli occupati sia le persone in cerca di occupazione, in ogni caso aventi età di 15 o più anni) ammontavano a 2.313 pari al 49,04% dell'intera popolazione, da confrontare col 48,01% della media di zona.

Appartenevano alle "non forze di lavoro" (sempre considerando i residenti di 15 o più anni) 1.701 residenti, pari al 36,06% della popolazione, da confrontare col 37,61 della media di zona.

La popolazione inferiore a 15 anni ammontava a 703 unità, pari al 14,90%, da confrontare col 14,39% della media di zona (conferma del fatto che la popolazione del Comune è mediamente un po' più giovane).

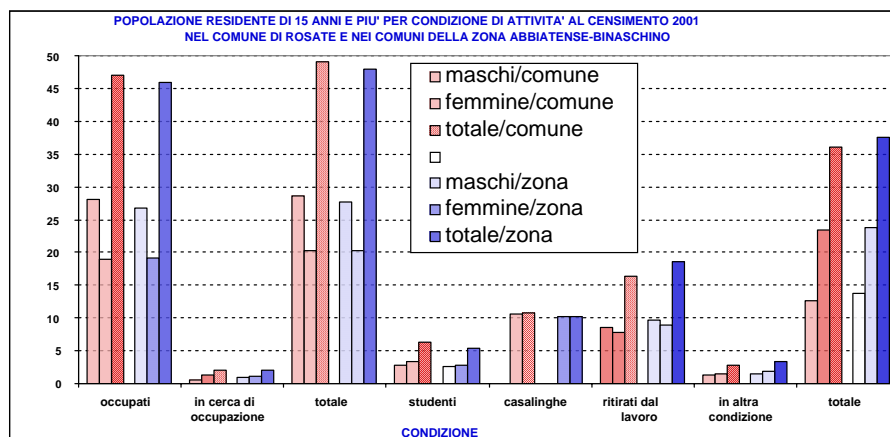
In particolare, fra le "forze di lavoro", gli occupati rappresentavano nel Comune il 47,02% della popolazione, da confrontare col 45,91 della media di zona, mentre le persone in cerca di occupazione rappresentavano nel Comune il 2,01% e nella zona il 2,09%.

Come si può osservare, quanto all'occupazione vi era dunque nella popolazione comunale una situazione leggermente migliore della media di zona, anche se non significativamente differente.

POPOLAZIONE RESIDENTE DI 15 ANNI E PIU' PER CONDIZIONE DI ATTIVITA' AL CENSIMENTO 2001
NEL COMUNE DI ROSATE E NEI COMUNI DELLA ZONA ABBIALENSE-BINASCHINO

CONDIZIONE	COMUNE			femmine			totale			ZONA			femmine			totale		
	maschi	n	%	n	%	n	n	%	%	maschi	n	%	n	%	n	n	%	%
Forze di lavoro																		
occupati	1.323		28,05	895		18,97	2.218		47,02	24.778		26,84	17.607		19,07	42.385		45,91
in cerca di occupazione	30		0,64	65		1,38	95		2,01	861		0,93	1.070		1,16	1.931		2,09
totale	1.353		28,68	960		20,35	2.313		49,04	25.639		27,77	18.677		20,23	44.316		48,01
Non forze di lavoro																		
studenti	132		2,80	162		3,43	294		6,23	2.429		2,63	2.617		2,83	5.046		5,47
casalinghe	3		0,06	503		10,66	506		10,73	35		0,04	9.478		10,27	9.513		10,31
ritirati dal lavoro	400		8,48	369		7,82	769		16,30	8.885		9,62	8.234		8,92	17.119		18,54
in altra condizione	60		1,27	72		1,53	132		2,80	1.398		1,51	1.641		1,78	3.039		3,29
totale	595		12,61	1.106		23,45	1.701		36,06	12.747		13,81	21.970		23,80	34.717		37,61
Totale popolazione 15 anni	1.948		41,30	2.066		43,80	4.014		85,10	38.386		41,58	40.647		44,03	79.033		85,61
Popolazione < 15 anni	361		7,65	342		7,25	703		14,90	6.846		14,53	6.435		13,62	13.281		14,39
Totale residenti	2.309		48,95	2.408		51,05	4.717		100,00	45.232		95,91	47.082		99,65	92.314		100,00

Fonte: ISTAT



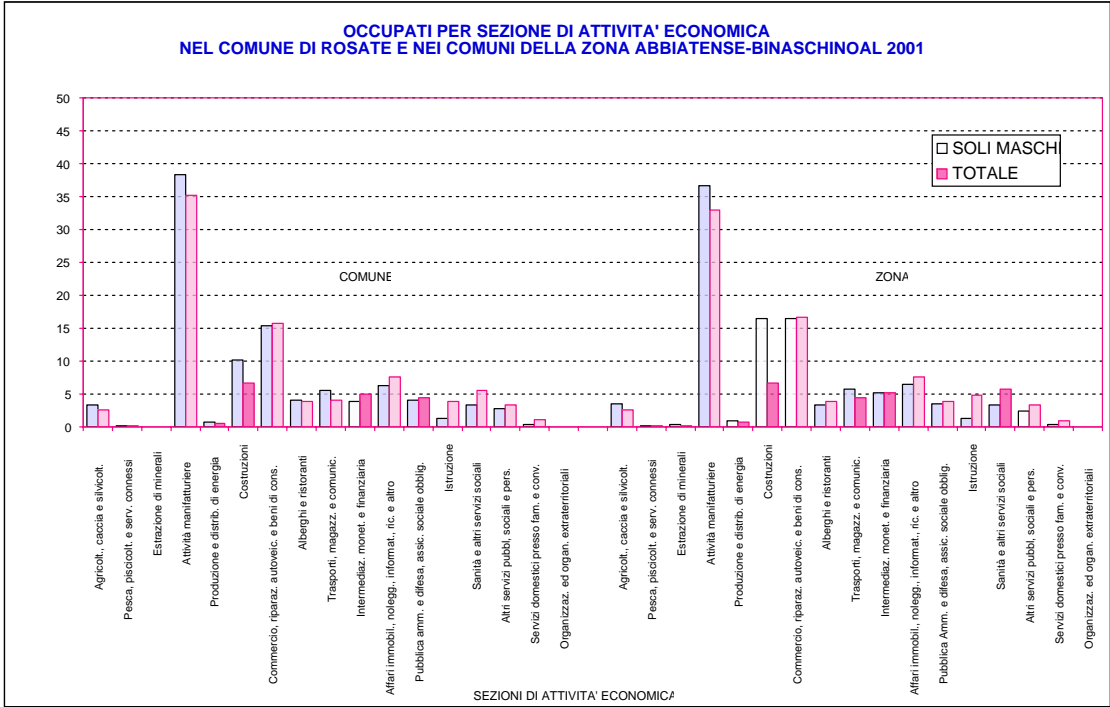
Interessante la ripartizione percentuale, al 2001, degli occupati per sezione di attività economica: dai dati emerge la spiccata prevalenza degli occupati nelle "attività manifatturiere", seguita dalle "attività commerciali e di riparazione

autoveicoli e beni di consumo”: non si assiste, tuttavia, ad un significativo discostamento dei dati comunali da quelli della media di zona.

OCCUPATI PER SEZIONE DI ATTIVITA' ECONOMICA AL CENSIMENTO 2001
NEL COMUNE DI ROSATE E NEI COMUNI DELLA ZONA ABBIATENSE-BINASCHINO

	COMUNE						ZONA					
	M		F		T		M		F		T	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
- Agricoltura, caccia e silvicoltura	45	3,4	13	1,5	58	2,6	880	3,6	253	1,4	1.133	2,7
- Pesca, piscicoltura e servizi connessi	3	0,2	0	0,0	3	0,1	30	0,1	17	0,1	47	0,1
- Estrazione di minerali	1	0,1	0	0,0	1	0,0	83	0,3	30	0,2	113	0,3
- Attività manifatturiere	508	38,4	274	30,6	782	35,3	9.086	36,7	4.914	27,9	14.000	33,0
- Produzione e distribuzione di energia	10	0,8	1	0,1	11	0,5	237	1,0	66	0,4	303	0,7
- Costruzioni	134	10,1	15	1,7	149	6,7	2.525	16,5	312	1,8	2.837	6,7
- Commercio, riparazione autoveicoli e beni di consumo	204	15,4	147	16,4	351	15,8	4.082	16,5	2.991	17,0	7.073	16,7
- Alberghi e ristoranti	54	4,1	33	3,7	87	3,9	844	3,4	775	4,4	1.619	3,8
- Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	74	5,6	18	2,0	92	4,1	1.419	5,7	448	2,5	1.867	4,4
- Intermediazione monetaria e finanziaria	51	3,9	59	6,6	110	5,0	1.272	5,1	916	5,2	2.188	5,2
- Affari immobiliari, noleggio, informatica, ricerca e altro	83	6,3	86	9,6	169	7,6	1.605	6,5	1.615	9,2	3.220	7,6
- Pubblica amministraz. e difesa, assicurazione sociale obbligatoria	54	4,1	45	5,0	99	4,5	865	3,5	811	4,6	1.676	4,0
- Istruzione	18	1,4	68	7,6	86	3,9	328	1,3	1.681	9,5	2.009	4,7
- Sanità e altri servizi sociali	44	3,3	79	8,8	123	5,5	818	3,3	1.626	9,2	2.444	5,8
- Altri servizi pubblici, sociali e personali	36	2,7	37	4,1	73	3,3	619	2,5	813	4,6	1.432	3,4
- Servizi domestici presso famiglie e convivenze	4	0,3	20	2,2	24	1,1	82	0,3	334	1,9	416	1,0
- Organizzazioni ed organismi extraterritoriali	0	0,0	0	0,0	0	0,0	3	0,0	5	0,0	8	0,0
Totale	1.323	100,0	895	100,0	2.218	100,0	24.778	100,0	17.607	100,0	42.385	100,0

Fonte: ISTAT



2.2.1.5 Abitazioni

Al censimento 2001 sono state rilevate nel Comune 1921 abitazioni, di cui 1.819 occupate (94,69%) e 102 non occupate (5,31%), situazione non dissimile dalle medie di zona (rispettivamente del 94,67% e del 5,33%).

Le stanze erano in totale nel Comune 7.580, di cui 7.258 occupate (95,75%) e 322 non occupate (4,25%), situazione – anche in questo caso – non dissimile dalle medie di zona (rispettivamente del 95,23% e del 4,77%).

Le stanze per abitazione erano nel Comune 3,95 (3,96 nella zona), 3,99 considerando le sole abitazioni occupate (3,98 nella zona) e 3,16 considerando le sole abitazioni non occupate (3,54 nella zona): dunque le abitazioni non occupate erano – quanto al numero delle stanze – mediamente più piccole di quelle occupate e anche più piccole di quelle – non occupate – della “zona”.

La superficie media delle abitazioni era nel Comune:

- di 95,74 mq/abitazione (94,58 nella zona),
- di 96,88 mq/abitazione considerando le sole abitazioni occupate (95,43 nella zona)

– di 75,40 mq/abitazione considerando le sole abitazioni non occupate (79,56 nella zona).

Anche quanto alla superficie le abitazioni non occupate erano dunque mediamente più piccole di quelle occupate e, inoltre, più piccole rispetto alla dimensione media delle abitazioni non occupate dell'intera zona.

Il volume delle abitazioni occupate era pari, complessivamente, a mc 581.546, il volume per abitazione mc 319,71, il volume per stanza mc 80,12.

Gli occupanti erano in totale 4.707 e le famiglie 1.819; le famiglie per abitazione occupata erano pertanto esattamente 1,00, gli occupanti per abitazione 2,59 e gli occupanti per stanza 0,65.

Il volume per occupante era dunque pari – sempre al 2001 – a **mc 123,55**.

Una delle tabelle che seguono mette a confronto le abitazioni per dimensione (numero di stanze) con le famiglie e i componenti che le occupano. Risulta che all'aumentare della dimensione dell'alloggio non corrisponde – mediamente – un proporzionale incremento del numero degli occupanti, per cui:

– nelle abitazioni di stanze	1:	occupanti per stanza	1,50	(media della zona	1,42)
– nelle abitazioni di stanze	2:	occupanti per stanza	0,91	(media della zona	0,86)
– nelle abitazioni di stanze	3:	occupanti per stanza	0,77	(media della zona	0,74)
– nelle abitazioni di stanze	4:	occupanti per stanza	0,67	(media della zona	0,67)
– nelle abitazioni di stanze	5:	occupanti per stanza	0,62	(media della zona	0,60)
– nelle abitazioni di stanze	6 o più:	occupanti per stanza	0,43	(media della zona	0,45)
Nel totale delle abitazioni:		occupanti per stanza	0,65	(media della zona	0,64)

E' interessante notare come dal precedente censimento (1991) la dimensione media delle abitazioni si sia sensibilmente ridotta (da 4,11 a 3,95 stanze per abitazione considerando tutte le abitazioni, da 4,12 a 3,99 considerando le sole abitazioni occupate).

Il fenomeno assume caratteristiche particolarmente accentuate se consideriamo le abitazioni non occupate, passate in dieci anni da 3,94 a 3,16 stanze per abitazione.

Contrariamente a quanto ci si potrebbe aspettare, nel medesimo decennio 1991– 2001 gli occupanti per stanza sono diminuiti: da 0,6724 a 0,6485. Il che consente di affermare, semplificando, che se in dieci anni la dimensione media delle abitazioni – in termini di stanze per abitazione – si è ridotta, la dimensione media delle famiglie occupanti – in termini di componenti per famiglia – si è ridotta più “velocemente”.

Quanto al titolo di godimento, al 2001:

- le abitazioni in proprietà rappresentavano al 2001 il 73,78% del totale e le stanze il 78,49% (nella zona rispettivamente il 73,89% e il 78,04%);
- le abitazioni in affitto il 19,08% e le stanze il 14,58% (nella zona rispettivamente il 19,43% e il 15,72%),
- le abitazioni godute ad altro titolo il 7,15% e le stanze il 6,93% (nella zona rispettivamente il 6,67% e il 6,24%).

Con riguardo al numero di stanze è interessante notare come le abitazioni in proprietà siano – sempre al 2001 – mediamente più grandi (4,25 stanze/abitaz.) di quelle in affitto (3,05 stanze/abitaz.). Le medie di zona sono rispettivamente 4,20 e 3,22.

Il fatto è del resto confermato dalla maggiore incidenza percentuale delle stanze in proprietà (sul totale delle stanze) rispetto all'incidenza percentuale del totale delle abitazioni in proprietà (sul totale delle abitazioni).

Nelle abitazioni in proprietà si registrava – al 2001 – la presenza di 2,70 occupanti per abitazione e 0,64 occupanti per stanza (le medie di zona erano rispettivamente 2,64 e 0,63), in quelle in affitto 2,27 occupanti per abitazione e 0,74 occupanti per stanza (le medie di zona erano rispettivamente 2,30 e 0,72).

Quanto all'epoca di costruzione, le abitazioni presenti nel territorio comunale erano, al 2001, più recenti della media di zona; Infatti, se è vero che sono percentualmente molte di più quelle costruite prima del 1919 (18,01% contro 11,03%), sono assai di meno quelle costruite nei successivi periodi considerati, fino al 1981, le stesse quelle del decennio 1982– 1991 e molte di più quelle costruite dopo il 1991 e fino al censimento 2001.

Questi i dati in dettaglio:

– costruite prima del 1919:	18,01%	media di zona	11,03%
– costruite dal 1919 al 1945:	2,92%	media di zona	5,92%
– costruite dal 1946 al 1961:	9,63%	media di zona	12,89%
– costruite dal 1962 al 1971:	14,52%	media di zona	18,89%
– costruite dal 1972 al 1981:	15,72%	media di zona	17,82%
– costruite dal 1982 al 1991:	16,76%	media di zona	16,93%
– costruite dopo il 1991:	22,44%	media di zona	16,51%

Da notare dunque, in particolare, il deciso incremento delle abitazioni costruite nel Comune nell'ultimo decennio intercensuario rispetto alla media di zona.

Da ultimo, è stata presa in considerazione la dotazione di servizi nelle abitazioni esistenti nel Comune al 2001 a confronto con le dotazioni medie della zona. Come si può desumere dalla apposita tabella e dal relativo grafico riportati

nel seguito del presente paragrafo, la dotazione di servizi è assai elevata e sostanzialmente allineata con quella media di

**Abitazioni occupate e non occupate al censimento 2001
nel Comune di Rosate e nella zona Abbiatense-Binaschino**

	Abitazioni					
	Occupate		Non occupate		Totale	
	n.	%	n.	%	n.	%
Comune di Rosate	1.819	94,69%	102	5,31%	1.921	100,00%
Zona Abbiatense-Binaschino	36.008	94,67%	2.027	5,33%	38.035	100,00%

**Stanze occupate e non occupate al censimento 2001
nel Comune di Rosate e nella zona Abbiatense-Binaschino**

	Stanze					
	Occupate		Non occupate		Totale	
	n.	%	n.	%	n.	%
Comune di Rosate	7.258	95,75%	322	4,25%	7.580	100,00%
Zona Abbiatense-Binaschino	143.280	95,23%	7.178	4,77%	150.458	100,00%

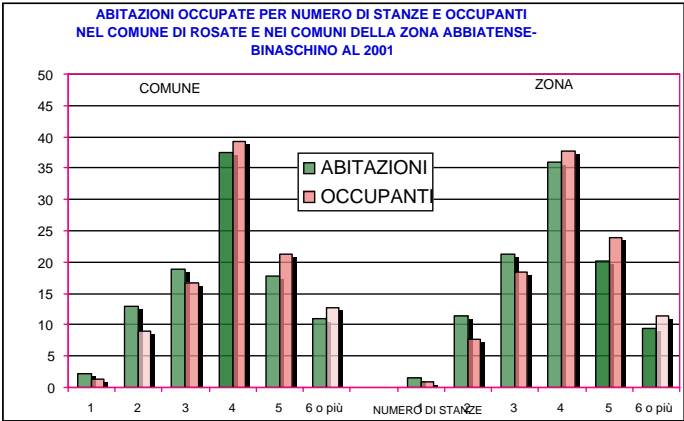
zona.

**Dimensione delle abitazioni al censimento 2001
nel Comune di Rosate e nei comuni della zona Abbiatense-Binaschino**

	occupate						abitazioni non occupate						totale					
	abitaz.		stanze		superfici		abitaz.		stanze		superfici		abitaz.		stanze		superfici	
	n	n	n/ab	n	mq	mq/ab	n	n	n/ab	n	mq	mq/ab	n	n	n/ab	n	mq	mq/ab
	n	n	n/ab	n	mq	mq/ab	n	n	n/ab	n	mq	mq/ab	n	n	n/ab	n	mq	mq/ab
Comune di Rosate	1.819	7.258	3,99	176.226	96,88		102	322	3,16	7.691	75,40		1.921	7.580	3,95	183.917	95,74	
Zona Abbiatense-Binaschino	36.008	143.280	3,98	3.436.248	95,43		2.027	7.178	3,54	161.278	79,56		38.035	150.458	3,96	3.597.526	94,58	

**ABITAZIONI OCCUPATE PER NUMERO DI STANZE E OCCUPANTI
AL CENSIMENTO 2001 NEL COMUNE DI ROSATE
E NEI COMUNI DELLA ZONA ABBIATENSE-BINASCHINO**

ABITAZIONI PER NUMERO DI STANZE (in edifici ad uso abitativo)						OCCUPANTI					
abitazioni			stanze			famiglie		componenti		comp. per stanza	
N.	%		N.	%		N.	%	N.	%	N.	
COMUNE											
1	38	2,09	38	0,52		38	2,09	57	1,21	1,50	
2	234	12,86	468	6,45		234	12,86	424	9,01	0,91	
3	342	18,80	1.026	14,14		342	18,80	786	16,70	0,77	
4	683	37,55	2.732	37,64		683	37,55	1.844	39,18	0,67	
5	322	17,70	1.610	22,18		322	17,70	1.000	21,24	0,62	
6 o più	200	11,00	1.384	19,07		200	11,00	596	12,66	0,43	
Totale	1.819	100,00	7.258	100,00		1.819	100,00	4.707	100,00	0,65	
ZONA											
1	568	1,58	568	0,40		568	1,57	807	0,88	1,42	
2	4.140	11,50	8.280	5,78		4.149	11,50	7.141	7,78	0,86	
3	7.640	21,22	22.920	16,00		7.647	21,20	16.873	18,38	0,74	
4	12.982	36,05	51.928	36,24		13.011	36,07	34.625	37,71	0,67	
5	7.258	20,16	36.290	25,33		7.266	20,14	21.853	23,80	0,60	
6 o più	3.420	9,50	23.294	16,26		3.434	9,52	10.521	11,46	0,45	
Totale	36.008	100,00	143.280	100,00		36.075	100,00	91.820	100,00	0,64	



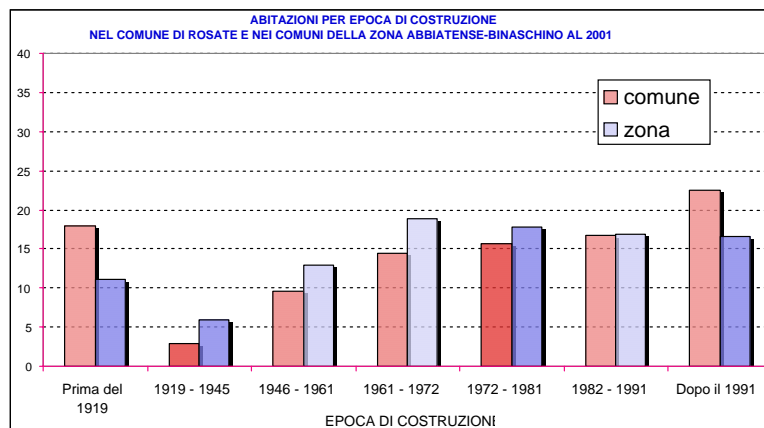
**ABITAZIONI E STANZE OCCUPATE PER TITOLO DI GODIMENTO
AL CENSIMENTO 2001 NEL COMUNE DI ROSATE
E NEI COMUNI DELLA ZONA ABBIATENSE-BINASCHINO**

	COMUNE		ZONA	
	N.	%	N.	%
IN PROPRIETA', USUFRUTTO O RISCATTO				
Abitazioni	1.342	73,78	26.608	73,89
Stanze	5.697	78,49	111.822	78,04
Occupanti – famiglie	1.342	73,78	26.661	73,90
– componenti	3.627	77,06	70.318	76,58
Stanze per abitazione	4,25	–	4,20	–
Famiglie per abitazione	1,00	–	1,00	–
Componenti per abitazione	2,70	–	2,64	–
Componenti per stanza	0,64	–	0,63	–
Componenti per famiglia	2,70	–	2,64	–
IN AFFITTO O SUBAFFITTO				
Abitazioni	347	19,08	6.998	19,43
Stanze	1.058	14,58	22.519	15,72
Occupanti – famiglie	347	19,08	7.007	19,42
– componenti	786	16,70	16.106	17,54
Stanze per abitazione	3,05	–	3,22	–
Famiglie per abitazione	1,00	–	1,00	–
Componenti per abitazione	2,27	–	2,30	–
Componenti per stanza	0,74	–	0,72	–
Componenti per famiglia	2,27	–	2,30	–
ALTRO TITOLO				
Abitazioni	130	7,15	2.402	6,67
Stanze	503	6,93	8.939	6,24
Occupanti – famiglie	130	7,15	2.407	6,67
– componenti	294	6,25	5.396	5,88
Stanze per abitazione	3,87	–	3,72	–
Famiglie per abitazione	1,00	–	1,00	–
Componenti per abitazione	2,26	–	2,25	–
Componenti per stanza	0,58	–	0,60	–
Componenti per famiglia	2,26	–	2,24	–
TOTALE				
Abitazioni	1.819	100,00	36.008	100,00
Stanze	7.258	100,00	143.280	100,00
Occupanti – famiglie	1.819	100,00	36.075	100,00
– componenti	4.707	100,00	91.820	100,00
Stanze per abitazione	3,99	–	3,98	–
Famiglie per abitazione	1,00	–	1,00	–
Componenti per abitazione	2,59	–	2,55	–
Componenti per stanza	0,65	–	0,64	–
Componenti per famiglia	2,59	–	2,55	–

**ABITAZIONI E STANZE PER EPOCA DI COSTRUZIONE
AL CENSIMENTO 2001 NEL COMUNE DI ROSATE
E NEI COMUNI DELLA ZONA ABBIATENSE-BINASCHINO**

EPOCA DI COSTRUZIONE	COMUNE					ZONA				
	abitazioni		stanze		stanze per abitaz.	abitazioni		stanze		stanze per abitaz.
	N.	%	N.	%		N.	%	N.	%	
Prima del 1919	346	18,01	1.287	16,98	3,72	4.186	11,03	15.255	10,16	3,64
1919 - 1945	56	2,92	215	2,84	3,84	2.247	5,92	8.244	5,49	3,67
1946 - 1961	185	9,63	629	8,30	3,40	4.892	12,89	17.822	11,87	3,64
1962 - 1971	279	14,52	1.086	14,33	3,89	7.167	18,89	26.713	17,80	3,73
1972 - 1981	302	15,72	1.343	17,72	4,45	6.762	17,82	28.701	19,12	4,24
1982 - 1991	322	16,76	1.304	17,20	4,05	6.425	16,93	28.107	18,72	4,37
Dopo il 1991	431	22,44	1.716	22,64	3,98	6.264	16,51	25.273	16,84	4,03
Totale	1.921	100,00	7.580	100,00	3,95	37.943 (1)	100,00	150.115 (1)	100,00	3,96

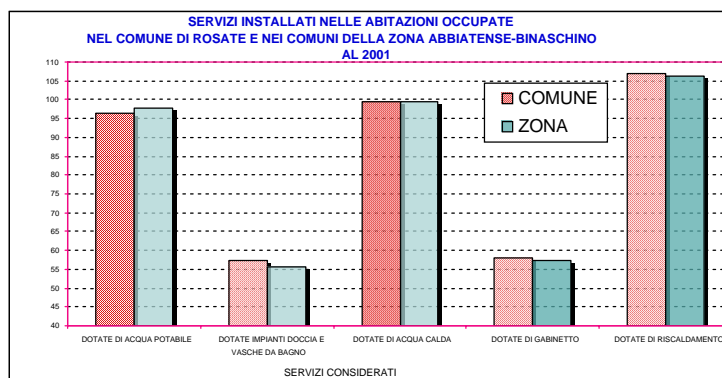
(1) Il dato fornito dall'ISTAT non coincide esattamente, per l'intera zona, col totale delle abitazioni e delle stanze (occupate e non), quale è stato indicato nelle precedenti tabelle.



**ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PER SERVIZIO INSTALLATO
AL CENSIMENTO 2001 NEL COMUNE DI ROSATE
E NEI COMUNI DELLA ZONA ABBIATENSE-BINASCHINO**

	COMUNE		ZONA	
	N.	%	N.	%
TOTALE ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI	1.819	100,00	36.008	100,00
DI CUI:				
DOTATE DI ACQUA POTABILE				
Di acquedotto	1.756	96,54	35.236	97,86
Di pozzo	60	3,30	751	2,09
Di altra fonte	2	0,11	65	0,18
Totale	1.818	99,95	36.001	99,98 (1)
DOTATE IMPIANTI DOCCIA E VASCHE DA BAGNO				
1 impianto	1.045	57,45	20.075	55,75
2 o più impianti	768	42,22	15.672	43,52
DOTATE DI ACQUA CALDA	1.811	99,56	35.824	99,49
DOTATE DI GABINETTO				
1 gabinetto	1.057	58,11	20.588	57,18
2 o più gabinetti	758	41,67	15.296	42,48
DOTATE DI RISCALDAMENTO				
Impianto fisso	1.727	94,94	34.214	95,02
di cui:-- centralizzato	317		7.923	
-- autonomo	1.410		26.291	
Apparecchi fissi riscaldanti	216	11,87	4.071	11,31
di cui:-- tutta l'abitazione o quasi	84		1.714	
-- alcune parti dell'abitazione	132		2.357	
Totale	1.943	106,82 (1)	38.285	106,32 (1)

(1) Le abitazioni dotate di servizio non corrispondono al totale delle abitazioni occupate



2.2.1.6 Sistema produttivo industriale–artigianale e terziario–commerciale

Le tabelle e i grafici riportati in calce al presente paragrafo danno conto della consistenza e di alcune caratteristiche strutturali dell'apparato produttivo esistente a Rosate, a confronto con le medie della zona, dell'intera Provincia di Milano, dell'intera Lombardia, dell'Italia nord– occidentale.

I dati sono quelli che l'ISTAT pubblica sul proprio sito Internet, derivanti dalle risultanze dei censimenti decennali 1991 e 2001 (sulla base delle quali l'ISTAT effettua una ricostruzione al 1996 definita "censimento intermedio").

In estrema sintesi, dalla lettura delle tabelle e dall'osservazione dei grafici si possono trarre le seguenti considerazioni.

Va precisato che, date le finalità che ci si prefiggeva, sono stati presi in considerazione solo i tre settori di attività economica dell'industria, del commercio e degli altri servizi, trascurando invece il settore della Pubblica Amministrazione.

Unità locali e addetti dei settori dell'industria, del commercio e dei servizi: numero e distribuzione percentuale fra settori.

Unità locali: dal 1991 al 2001 a Rosate il numero delle unità locali si è incrementato in tutti i tre settori considerati:

- industria: + 53,40% (da 103 a 158)
- commercio: + 22,08% (da 77 a 94)
- altri servizi: + 130,16% (da 63 a 145)
- Totale: + 63,37% (da 243 a 397)

Si è di conseguenza modificata anche la distribuzione percentuale fra i vari settori:

- industria: dal 42,4% al 39,8%
- commercio: dal 31,7% al 23,7%
- altri servizi: dal 25,9% al 36,5%

Tali variazioni distinguono nettamente il Comune di Rosate dalle altre unità territoriali assunte ai fini del confronto:

- l'incremento delle unità locali dell'industria è stato nella zona meno della metà di quello del Comune (24,24%), meno di un terzo nell'intera provincia (15,94%), meno di un quinto nell'intera regione (9,37%);
- l'incremento delle unità locali del commercio è stato nella zona di tre quarti (15,86%), quasi nullo nell'intera provincia (1,96%). Nell'intera regione si è avuto addirittura un lieve decremento (– 1,28%);
- l'incremento delle unità locali degli "altri servizi" è stato di poco più di due terzi nella zona (95,46%), di quattro quinti nell'intera provincia (105,19%), di poco più della metà nell'intera regione (76,39%).

Interessante la modificazione subita nella distribuzione percentuale fra i vari settori nella zona:

- industria: dal 38,7% al 34,1%
- commercio: dal 33,6% al 27,6%
- altri servizi: dal 27,7% al 38,3%

La conclusione che si può trarre è che, quanto alle unità locali, il settore industriale rimane a Rosate quello predominante, a differenza della media di zona che vede passare al primo posto il settore degli "altri servizi".

Addetti:

per quanto riguarda gli addetti (che, è bene rammentarlo, corrispondono in pratica ai "posti lavoro" presenti sul territorio) dal 1991 al 2001 si sono verificate a Rosate le seguenti variazioni:

- industria: + 39,84% (da 773 a 1.081)
- commercio: – 15,84% (da 202 a 170)
- altri servizi: + 92,59% (da 162 a 312)
- Totale: + 37,47% (da 1.137 a 1.563)

Si è di conseguenza modificata anche la distribuzione percentuale fra i vari settori:

- industria: dal 68,0% al 69,2%
- commercio: dal 17,8% al 10,9%
- altri servizi: dal 14,2% al 20,0%

Tali variazioni – anche in questo caso – distinguono nettamente il Comune di Rosate dalle altre unità territoriali assunte ai fini del confronto:

- l'incremento degli addetti dell'industria è stato nella zona quasi nullo (1,27%), nell'intera provincia e nell'intera regione si sono registrati decrementi (– 17,48% e – 8,28%);
- il decremento degli addetti del commercio è stato nella zona, nell'intera provincia e nell'intera regione assai più contenuto (rispettivamente: – 1,83%, – 3,71% e – 1,92%);
- l'incremento degli addetti degli "altri servizi" è stato nella zona, nell'intera provincia e nell'intera regione di poco più della metà rispetto a quello registrato nel Comune (rispettivamente: 51,47%, 51,36% e 48,17%).

Interessante la modificazione subita nella distribuzione percentuale degli addetti fra i vari settori nella zona:

- industria: dal 64,4% al 59,8%
- commercio: dal 18,8% al 16,9%
- altri servizi: dal 16,8% al 23,3%

La conclusione che si può trarre è che, anche per quanto riguarda gli addetti, a Rosate si conferma la già forte vocazione industriale che distingue il Comune dalla media di zona (dove il settore industriale, pur predominante, partiva da una percentuale di incidenza inferiore e si indebolisce ulteriormente nel decennio).

Il Comune è dunque stato, nel decennio considerato, in controtendenza rispetto alla zona.

**UNITA' LOCALI PER SETTORE E RELATIVI ADDETTI AI CENSIMENTI 1991, 1996, 2001
NEL COMUNE DI ROSATE
A CONFRONTO CON I COMUNI DELLA ZONA ABBIATENSE-BINASCHINO
LA PROVINCIA DI MILANO, LA LOMBARDIA, L'ITALIA NORD OCCIDENTALE**

Unità territoriale	Industria			Commercio			Altri servizi			Totale		
	censimento decennale 1.991	censimento intermedio 1.996	censimento decennale 2.001	censimento decennale 1991	censim. interm. 1996	censim. decenn. 2.001	censimento decennale 1.991	censimento intermedio 1.996	censimento decennale 2.001	censimento decennale 1.991	censimento intermedio 1.996	censimento decennale 2.001
	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.
UNITA' LOCALI												
1 Comune di Rosate	103	129	158	77	85	94	63	94	145	243	308	397
2 Zona	1.910	2.147	2.373	1.658	1.746	1.921	1.365	1.947	2.668	4.933	5.840	6.962
3 Provincia di Milano	70.233	78.535	81.425	86.108	85.890	87.794	82.477	137.049	169.238	238.818	301.474	338.457
4 Lombardia	207.102	216.085	226.517	207.908	201.016	205.251	180.533	269.345	334.314	604.543	686.446	766.082
5 Italia nord occidentale	320.324	340.130	356.861	364.662	350.831	352.848	319.171	437.602	531.526	1.004.157	1.128.563	1.241.235
ADDETTI												
1 Comune di Rosate	773	644	1.081	202	170	170	162	191	312	1.137	1.005	1.563
2 Zona	17.863	17.335	18.090	5.205	4.727	5.110	4.649	5.443	7.042	27.717	27.505	30.242
3 Provincia di Milano	672.249	599.358	554.707	314.234	290.858	302.566	444.435	518.977	672.713	1.430.918	1.409.193	1.529.986
4 Lombardia	1.666.025	1.560.245	1.528.142	623.883	581.185	611.914	778.804	887.564	1.153.978	3.068.712	3.028.994	3.294.034
5 Italia nord occidentale	2.550.594	2.364.919	2.324.241	1.009.080	935.482	963.543	1.286.222	1.435.131	1.815.382	4.845.896	4.735.532	5.103.166

Fonte: ISTAT

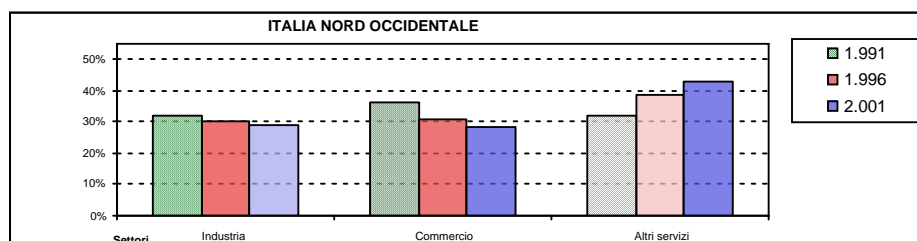
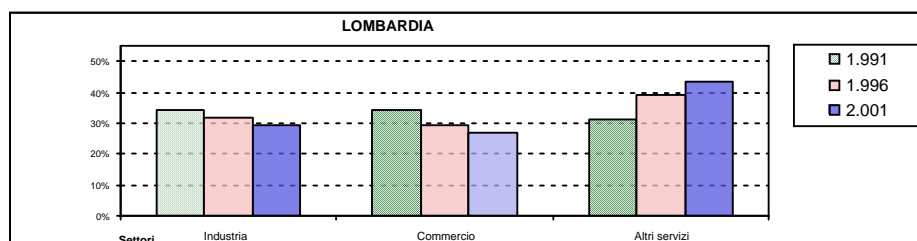
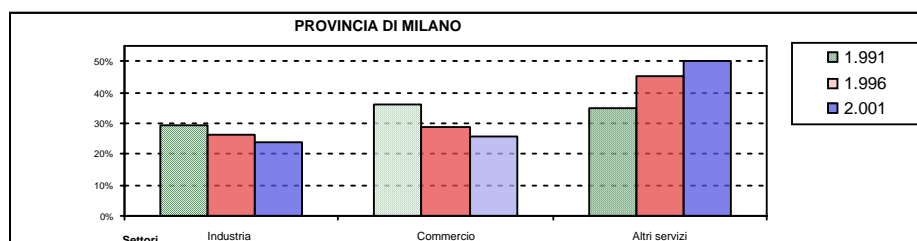
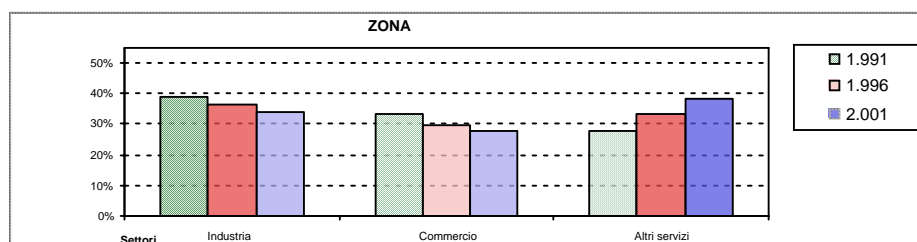
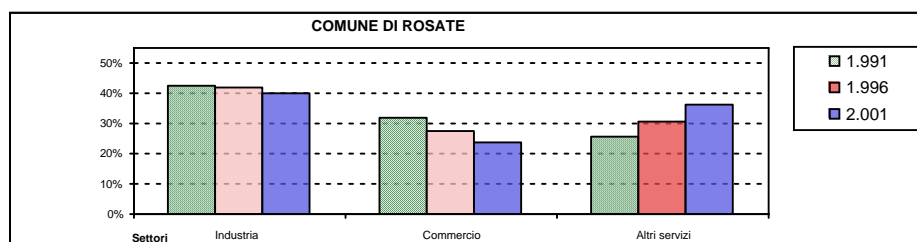
**DISTRIBUZIONE PERCENTUALE PER SETTORE DELLE UNITA' LOCALI E DEI RELATIVI ADDETTI
AI CENSIMENTI 1991, 1996, 2001 NEL COMUNE DI ROSATE
A CONFRONTO CON I COMUNI DELLA ZONA ABBIATENSE-BINASCHINO,
LA PROVINCIA DI MILANO, LA LOMBARDIA, L'ITALIA NORD OCCIDENTALE**

A) DATI ANALITICI

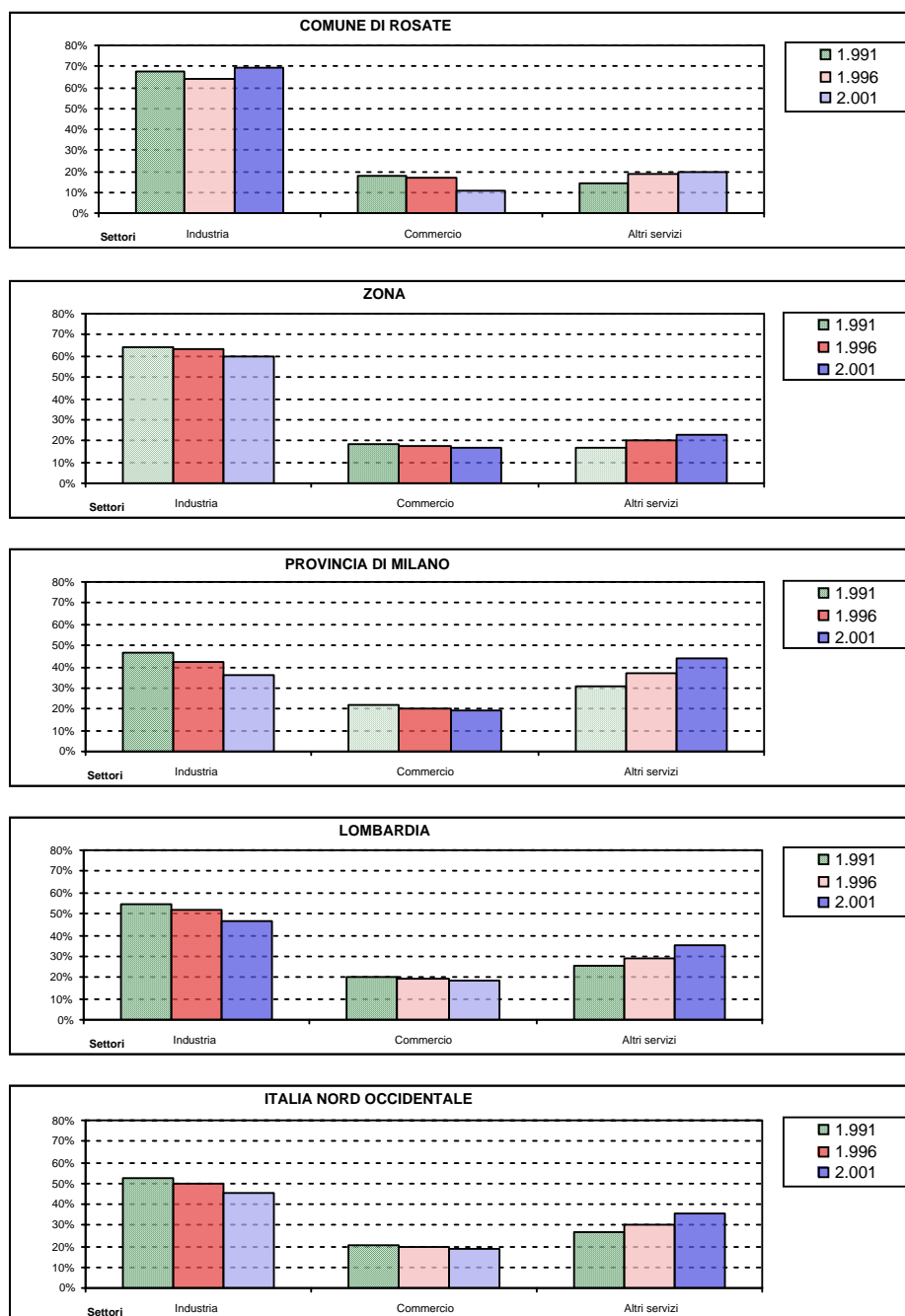
SETTORE	UNITA' LOCALI						ADDETTI					
	censimento decennale		censimento intermedio		censimento decennale		censimento decennale		censimento intermedio		censimento decennale	
	1.991	1.996	1.996	2.001	2.001	2.001	1.991	1.996	1.996	2.001	2.001	2.001
	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%
Comune di Rosate												
1 Industria	103	42,4%	129	41,9%	158	39,8%	773	68,0%	644	64,1%	1.081	69,2%
2 Commercio	77	31,7%	85	27,6%	94	23,7%	202	17,8%	170	16,9%	170	10,9%
3 Altri servizi	63	25,9%	94	30,5%	145	36,5%	162	14,2%	191	19,0%	312	20,0%
4 Totale	243	100,0%	308	100,0%	397	100,0%	1.137	100,0%	1.005	100,0%	1.563	100,0%
Zona												
5 Industria	1.910	38,7%	2.147	36,8%	2.373	34,1%	17.863	64,4%	17.335	63,0%	18.090	59,8%
6 Commercio	1.658	33,6%	1.746	29,9%	1.921	27,6%	5.205	18,8%	4.727	17,2%	5.110	16,9%
7 Altri servizi	1.365	27,7%	1.947	33,3%	2.668	38,3%	4.649	16,8%	5.443	19,8%	7.042	23,3%
8 Totale	4.933	100,0%	5.840	100,0%	6.962	100,0%	27.717	100,0%	27.505	100,0%	30.242	100,0%
Provincia di Milano												
9 Industria	70.233	29,4%	78.535	26,1%	81.425	24,1%	672.249	47,0%	599.358	42,5%	554.707	36,3%
10 Commercio	86.108	36,1%	85.890	28,5%	87.794	25,9%	314.234	22,0%	290.858	20,6%	302.566	19,8%
11 Altri servizi	82.477	34,5%	137.049	45,5%	169.238	50,0%	444.435	31,1%	518.977	36,8%	672.713	44,0%
12 Totale	238.818	100,0%	301.474	100,0%	338.457	100,0%	1.430.918	100,0%	1.409.193	100,0%	1.529.986	100,0%
Lombardia												
13 Industria	207.102	34,3%	216.085	31,5%	226.517	29,6%	1.666.025	54,3%	1.560.245	51,5%	1.528.142	46,4%
14 Commercio	207.908	34,4%	201.016	29,3%	205.251	26,8%	623.863	20,3%	581.185	19,2%	611.914	18,6%
15 Altri servizi	189.533	31,4%	269.345	39,2%	334.314	43,6%	778.804	25,4%	887.564	29,3%	1.153.978	35,0%
16 Totale	604.543	100,0%	686.446	100,0%	766.082	100,0%	3.068.712	100,0%	3.028.994	100,0%	3.294.034	100,0%
Italia nord occidentale												
17 Industria	320.324	31,9%	340.130	30,1%	356.861	28,8%	2.550.594	52,6%	2.364.919	49,9%	2.324.241	45,5%
18 Commercio	364.662	36,3%	350.831	31,1%	352.848	28,4%	1.009.080	20,8%	935.462	19,8%	963.543	18,9%
19 Altri servizi	319.171	31,8%	437.602	38,8%	531.526	42,8%	1.286.222	26,5%	1.435.131	30,3%	1.815.382	35,6%
20 Totale	1.004.157	100,0%	1.128.563	100,0%	1.241.235	100,0%	4.845.896	100,0%	4.735.532	100,0%	5.103.166	100,0%

Fonte: ISTAT

**DISTRIBUZIONE PERCENTUALE PER SETTORE DELLE UNITA' LOCALI
AI CENSIMENTI 1991, 1996, 2001 NEL COMUNE DI ROSATE
A CONFRONTO CON I COMUNI DELLA ZONA ABBIATENSE-BINASCHINO,
LA PROVINCIA DI MILANO, LA LOMBARDIA, L'ITALIA NORD OCCIDENTALE**



**DISTRIBUZIONE PERCENTUALE PER SETTORE DEGLI ADDETTI
AI CENSIMENTI 1991, 1996, 2001 NEL COMUNE DI ROSATE
A CONFRONTO CON I COMUNI DELLA ZONA ABBIATENSE-BINASCHINO,
LA PROVINCIA DI MILANO, LA LOMBARDIA, L'ITALIA NORD OCCIDENTALE**



Rapporto fra le unità locali e gli addetti del settore industriale e gli abitanti residenti

Abbiamo visto che gli abitanti di Rosate sono passati nel decennio 1991– 2001 da 3.742 a 4.717, con un incremento del 26,06%, mentre quelli dell'intera zona Abbiatense– Binaschino da 81.234 a 92.314, con un incremento del 13,64%.

Abbiamo anche visto che lo sviluppo delle unità locali dell'industria è stato nel comune del 53,40% e nell'intera zona del 24,24%, mentre lo sviluppo degli addetti dell'industria è stato nel Comune del 39,84% e nell'intera zona dell'1,27%.

Ci interessa ora, considerata la vocazione industriale dell'apparato economico esistente nel Comune (e anche nella zona), mettere a confronto il rapporto fra le unità locali e i posti di lavoro che queste sono in grado di offrire e la popolazione residente.

Come si può vedere dalle due tabelline in calce a questo paragrafo, Rosate disponeva nel 1991 di una unità locale dell'industria ogni 36,3 abitanti. Al 2001 il rapporto è sensibilmente migliorato, arrivando a una unità locale ogni 29,9 abitanti. Le medie dell'intera zona erano, rispettivamente, di una unità locale ogni 42,50 (1991) e di una unità locale ogni 38,90 abitanti (2001).

Certamente di maggiore interesse è l'altro dato, ossia il rapporto fra addetti (posti di lavoro) e abitanti. Ebbene:

- l'apparato industriale di Rosate offriva nel 1991 un posto di lavoro ogni 4,84 abitanti;
- al 2001 offriva un posto di lavoro ogni 4,36 abitanti;
- le medie dell'intera zona erano, rispettivamente, di un posto di lavoro ogni 4,55 abitanti (1991) e di un posto di lavoro ogni 5,10 abitanti (2001).

Dunque la "dotazione" del Comune, inizialmente peggiore, è migliorata nei 10 anni considerati superando quella media di zona (che, al contrario, è andata peggiorando).

RAPPORTO FRA GLI ABITANTI E LE UNITA' LOCALI DEL SETTORE INDUSTRIALE (1)
AI CENSIMENTI 1991, 1996, 2001
NEL COMUNE DI ROSATE A CONFRONTO CON LA ZONA ABBIATENSE-BINASCINO

UNITA' TERRITORIALE	ABITANTI RESIDENTI			UNITA' LOCALI DEL SETTORE INDUSTRIALE			RAPPORTO ABIT./UNIT. LOCALI		
	censimento decennale 1.991	fine anno 1.996	censimento decennale 2.001	censimento decennale 1.991	censimento intermedio 1.996	censimento decennale 2.001	1.991	1.996	2.001
	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.
1 Comune di Rosate	3.742	4.293	4.717	103	129	158	36,3	33,3	29,9
2 Zona Abbiatense-Binaschino	81.234	86.759	92.314	1.910	2.147	2.373	42,5	40,4	38,9

(1) comprende anche l'artigianato appartenente a questo settore

Fonte: ISTAT

RAPPORTO FRA GLI ADDETTI ALLE UNITA' LOCALI DEL SETTORE INDUSTRIALE (1) E GLI ABITANTI
AI CENSIMENTI 1991, 1996, 2001
NEL COMUNE DI ROSATE A CONFRONTO CON LA ZONA
NEL COMUNE DI ROSATE A CONFRONTO CON LA ZONA ABBIATENSE-BINASCINO

UNITA' TERRITORIALE	ABITANTI RESIDENTI			ADDETTI ALLE UNITA' LOCALI DEL SETTORE INDUSTRIALE			RAPPORTO ABITANTI / POSTI LAVORO		
	censimento decennale 1.991	fine anno 1.996	censimento decennale 2.001	censimento decennale 1.991	censimento intermedio 1.996	censimento decennale 2.001	1.991	1.996	2.001
	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.
1 Comune di Rosate	3.742	4.293	4.717	773	644	1.081	4,84	6,67	4,36
2 Zona Abbiatense-Binaschino	81.234	86.759	92.314	17.863	17.335	18.090	4,55	5,00	5,10

(1) comprende anche l'artigianato appartenente a questo settore

Fonte: ISTAT

Dimensione media delle unità locali del settore industriale.

Da ultimo, è interessante prendere in considerazione la dimensione media delle unità locali del settore industriale nel Comune, a confronto con le altre unità territoriali considerate.

Uno dei principali indicatori della dimensione media delle unità locali è rappresentato dal numero di addetti per unità. Ebbene:

- al censimento 1991 le unità locali dell'industria di Rosate occupavano mediamente 7,5 addetti ciascuna, valore sensibilmente inferiore sia ai 9,4 dell'intera zona, sia ai 9,6 dell'intera provincia;
- al censimento 2001, Rosate aveva seguito la tendenza alla riduzione del rapporto addetti/unità verificatosi sia nell'intera zona che nell'intera provincia, anche se ad un ritmo sensibilmente inferiore: 6,8 addetti/unità a Rosate, 7,6 nella zona, 6,8 nella provincia.

Si può affermare in sintesi che le dimensioni medie delle unità locali dell'industria nel comune e nella zona si sono sensibilmente avvicinate, quella della provincia si è abbassata esattamente al valore del comune.

Il dato significativo resta, tanto per il Comune che per l'intera zona (e anche per l'intera provincia) la tendenza delle imprese industriali a ridurre la propria dimensione media (forse attraverso processi di esternalizzazione di fasi del ciclo produttivo?).

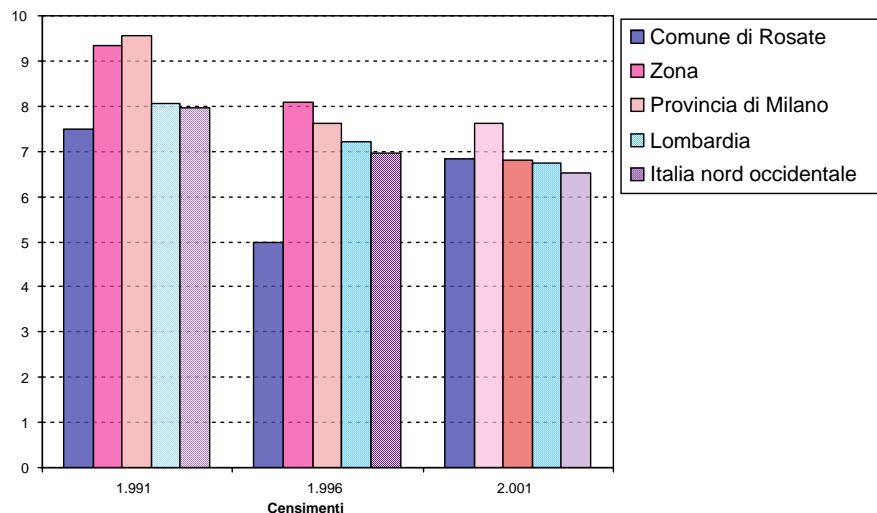
DIMENSIONE DELLE UNITA' LOCALI DEL SETTORE INDUSTRIALE
NEL COMUNE DI ROSATE AI CENSIMENTI 1991, 1996, 2001
A CONFRONTO CON I COMUNI DELLA ZONA ABBIATENSE-BINASCHINO
LA PROVINCIA DI MILANO, LA LOMBARDIA, L'ITALIA NORD OCCIDENTALE

A) DATI ANALITICI

UNITA' TERRITORIALE		UNITA' LOCALI DEL SETTORE INDUSTRIALE			ADDETTI ALLE UNITA' LOCALI DEL SETTORE INDUSTRIALE			DIMENSIONE MEDIA DELLE UNITA' LOCALI (addetti/unità)		
		censimento decennale 1.991	censimento intermedio 1.996	censimento decennale 2.001	censimento decennale 1.991	censimento intermedio 1.996	censimento decennale 2.001	1.991	1.996	2.001
		n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.
1	Comune di Rosate	103	129	158	773	644	1.081	7,5	5,0	6,8
2	Zona	1.910	2.147	2.373	17.863	17.335	18.090	9,4	8,1	7,6
3	Provincia di Milano	70.233	78.535	81.425	672.249	599.358	554.707	9,6	7,6	6,8
4	Lombardia	207.102	216.085	226.517	1.666.025	1.560.245	1.528.142	8,0	7,2	6,7
5	Italia nord occidentale	320.324	340.130	356.861	2.550.594	2.364.919	2.324.241	8,0	7,0	6,5

Fonte: ISTAT

B) GRAFICO



A solo scopo documentale, si allegano anche i dati relativi alla dimensione media delle unità locali del commercio e degli altri servizi:

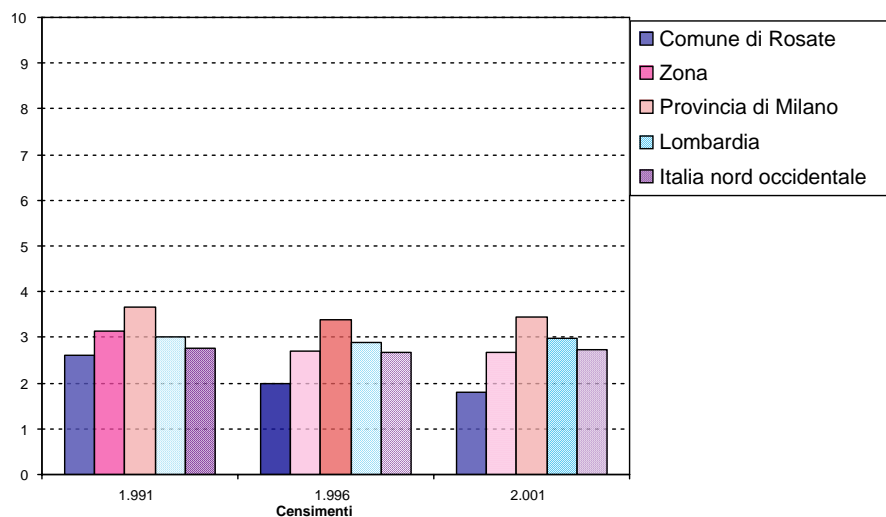
DIMENSIONE DELLE UNITA' LOCALI DEL SETTORE COMMERCIO
NEL COMUNE DI ROSATE AI CENSIMENTI 1991, 1996, 2001
A CONFRONTO CON I COMUNI DELLA ZONA ABBIATENSE-BINASCHINO,
LA PROVINCIA DI MILANO, LA LOMBARDIA, L'ITALIA NORD OCCIDENTALE

A) DATI ANALITICI

UNITA' TERRITORIALE		UNITA' LOCALI DEL SETTORE COMMERCIO			ADDETTI ALLE UNITA' LOCALI DEL SETTORE COMMERCIO			DIMENSIONE MEDIA DELLE UNITA' LOCALI (addetti/unità)		
		censimento decennale 1.991	censimento intermedio 1.996	censimento decennale 2.001	censimento decennale 1.991	censimento intermedio 1.996	censimento decennale 2.001	1.991	1.996	2.001
		n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.
1	Comune di Rosate	77	85	94	202	170	170	2,6	2,0	1,8
2	Zona	1.658	1.746	1.921	5.205	4.727	5.110	3,1	2,7	2,7
3	Provincia di Milano	86.108	85.890	87.794	314.234	290.858	302.566	3,6	3,4	3,4
4	Lombardia	207.908	201.016	205.251	623.883	581.185	611.914	3,0	2,9	3,0
5	Italia nord occidentale	364.662	350.831	352.848	1.009.080	935.482	963.543	2,8	2,7	2,7

Fonte: ISTAT

B) GRAFICO



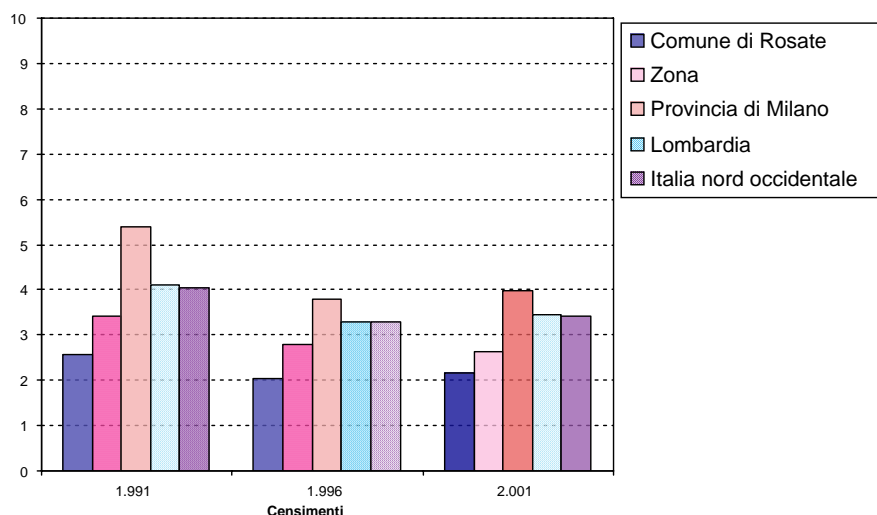
**DIMENSIONE DELLE UNITA' LOCALI DEL SETTORE ALTRI SERVIZI
NEL COMUNE DI ROSATE AI CENSIMENTI 1991, 1996, 2001
A CONFRONTO CON I COMUNI DELLA ZONA ABBIATENSE-BINASCHINO,
LA PROVINCIA DI MILANO, LA LOMBARDIA, L'ITALIA NORD OCCIDENTALE**

A) DATI ANALITICI

UNITA' TERRITORIALE		UNITA' LOCALI DEL SETTORE ALTRI SERVIZI			ADDETTI ALLE UNITA' LOCALI DEL SETTORE ALTRI SERVIZI			DIMENSIONE MEDIA DELLE UNITA' LOCALI (addetti/unità)		
		censimento decennale 1.991	censimento intermedio 1.996	censimento decennale 2.001	censimento decennale 1.991	censimento intermedio 1.996	censimento decennale 2.001	1.991	1.996	2.001
		n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.	n.
1	Comune di Rosate	63	94	145	162	191	312	2,6	2,0	2,2
2	Zona	1.365	1.947	2.668	4.649	5.443	7.042	3,4	2,8	2,6
3	Provincia di Milano	82.477	137.049	169.238	444.435	518.977	672.713	5,4	3,8	4,0
4	Lombardia	189.533	269.345	334.314	778.804	887.564	1.153.978	4,1	3,3	3,5
5	Italia nord occidentale	319.171	437.602	531.526	1.286.222	1.435.131	1.815.382	4,0	3,3	3,4

Fonte: ISTAT

B) GRAFICO



2.2.1.7 Sistema produttivo agricolo

Al "Quinto censimento dell'agricoltura" effettuato nel 2000 (22/10/2000), sono state rilevate a Rosate 23 aziende agricole in totale, di cui la gran parte (n. 21, pari al 91,3%) a conduzione diretta del coltivatore e solo una parte minoritaria (n. 2, pari all' 8,7%) condotte con salariati.

Dette aziende presentavano una “Superficie totale” (e dunque complessiva di cortili, fabbricati e altre superfici non coltivate) di complessivi 1.250,57 ettari, di cui:

- 1.091,72 ettari (87,3%) relativi alle aziende a conduzione diretta del coltivatore;
- 158,85 ettari (12,7%) relativi alle aziende condotte con salariati.

La “Superficie agricola utilizzata” (SAU) di tutte le aziende agricole di Rosate, ossia la superficie netta effettivamente utilizzata per coltivazioni propriamente agricole, ammontava invece a complessivi 1.177,50 ettari, di cui:

- 1.025,73 ettari (87,1%) relativi alle aziende a conduzione diretta del coltivatore;
- 151,77 ettari (12,9%) relativi alle aziende condotte con salariati.

Aziende, superficie totale e superficie agricola utilizzata (SAU) per forma di conduzione delle aziende e unità territoriale

UNITA' TERRITORIALI	CONDUZIONE DIRETTA DEL COLTIVATORE				Conduzione con salariati	Conduzione a colonia parziaria appoderata	Altra forma di conduzione	Totale generale
	Con solo manodopera familiare	Con manodopera familiare prevalente	Con manodopera extrafamiliare prevalente	Totale				

Aziende per forma di conduzione

	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%
Comune di Rosate	17	73,9%	4	17,4%	-		21	91,3%	2	8,7%
Abbiatense-Binaschino	382	68,2%	59	10,5%	22	3,9%	463	82,7%	97	17,3%
Provincia di Milano	3.286	70,2%	296	6,3%	129	2,8%	3.711	79,3%	965	20,6%

Superficie totale per forma di conduzione delle aziende - Superficie per azienda

	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Comune di Rosate	836,06	66,9%	255,66	20,4%	-		1.091,72	87,3%	158,85	12,7%
superf. per azienda	49,18		63,92				51,99		79,43	
Abbiatense-Binaschino	11.433,56	50,9%	5.169,60	23,0%	1.902,35	8,5%	18.505,51	82,4%	3.954,72	17,6%
superf. per azienda	29,93		87,62		86,47		39,97		40,77	
Provincia di Milano	51.042,02	55,7%	16.006,33	17,5%	7.492,58	8,2%	74.540,93	81,3%	17.110,42	18,7%
superf. per azienda	15,53		54,08		58,08		20,09		17,73	

Superficie agricola utilizzata (SAU) per forma di conduzione delle aziende - Superficie per azienda

	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Comune di Rosate	791,68	67,2%	234,05	19,9%	-		1.025,73	87,1%	151,77	12,9%
superf. per azienda	46,57		58,51				48,84		75,89	
Abbiatense-Binaschino	10.251,69	53,7%	4.612,04	24,2%	1.566,96	8,2%	16.430,69	86,1%	2.660,53	13,9%
superf. per azienda	26,84		78,17		71,23		35,49		27,43	
Provincia di Milano	46.671,85	57,3%	14.479,40	17,8%	6.713,20	8,2%	67.864,45	83,4%	13.494,15	16,6%
superf. per azienda	14,20		48,92		52,04		18,29		13,98	

Corre l'obbligo di precisare che con la nota del 22/12/2006 (già menzionata nella presente relazione fra quelle pervenute in seguito alla pubblicazione dell' “avviso di avvio del procedimento di formazione del PGT”) la Federazione Interprovinciale Coldiretti di Milano e Lodi – sede di Abbiategrasso – nel formulare le proprie proposte in ordine alla formazione del PGT ha fornito i seguenti dati di superficie interessata all'attività agricola:

Tipo di coltura	superficie totale (mq)	superficie Coldiretti (mq)
BOSCO MISTO	53.088	14.370
FABBRICATI AGRICOLI	139.597	39.078
GRANO (FRUMENTO) TENERO	108.300	
LAMPONE	3.822	3.822
MAIS DA GRANELLA	2.647.894	1.357.594
ORTO FAMILIARE	6.170	4.470
ORZO	114.270	114.270
PASCOLO	26.810	26.810
PIOPPETO	35.640	35.640
PRATO POLIFITA DA VICENDA	1.265.066	933.840
RIPOSO - COPERTURA VEGETALE SEMINATA O SPONTANEA (TITOLI DA RITIRO)	27.700	
RIPOSO - MISCUGLIO DI SORGO, GRANOTURCO E GIRASOLE PER RAGIONI DI TUTELA DELLA FAUNA (TITOLI DA RITIRO)	36.600	
RIPOSO - PRATICHE AGRONOMICHE (TITOLI DA RITIRO)	158.000	123.400
RIPOSO - PRATICHE AGRONOMICHE (TITOLI ORDINARI)	36.030	20.330
RISO	10.053.471	6.905.091
SILOMAIS E MAIS CEROSO	264.000	
SORGO DA GRANELLA	57.000	
TARE E INCOLTI	202.678	94.348
Totale (ettari)	1.523	967

Quanto al titolo di possesso dei terreni, le aziende risultavano ripartite come segue:

- in proprietà: 2 (54,5%) col 39,7% della “Superf. totale” e il 39,7% della SAU
- in affitto: 8 (36,4%) col 47,6% della “Superf. totale” e il 47,6% della SAU
- parte in proprietà e parte in affitto: 2 (9,1%) col 12,7% della “Superf. totale” e il 12,7% della SAU
- prive di terreni: 1

Aziende per titolo di possesso dei terreni della superficie totale e comune e unità territoriale
Superficie totale per titolo di possesso e unità territoriale
Superficie agricola utilizzata (SAU) per titolo di possesso della superficie totale e unità territoriale

UNITA' TERRITORIALI	TITOLO DI POSSESSO DEI TERRENI							Totale
	Proprietà	Affitto	Uso gratuito	Parte in proprietà e parte in affitto	Parte in proprietà e parte in uso gratuito	Parte in affitto e parte in uso gratuito	Parte in proprietà, parte in affitto e parte in uso gratuito	

Aziende per titolo di possesso dei terreni della superficie totale

	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%
Comune di Rosate	12	54,5%	8	36,4%	-		2	9,1%	-		-	
Abbate-Binaschino	272	48,9%	113	20,3%	7	1,3%	130	23,4%	18	3,2%	4	0,7%
Provincia di Milano	2.250	48,3%	651	14,0%	120	2,6%	1.100	23,6%	282	6,1%	50	1,1%

Superficie totale per titolo di possesso della superficie totale

	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Comune di Rosate	497	39,7%	595	47,6%	-		159	12,7%	-		-	
Abbate-Binaschino	5.904	26,3%	6.412	28,5%	84	0,4%	8.702	38,7%	558	2,5%	285	1,3%
Provincia di Milano	21.131	23,0%	21.114	23,0%	929	1,0%	37.803	41,2%	2.679	2,9%	1.278	1,4%

Superficie agricola utilizzata (SAU) per titolo di possesso della superficie totale

	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Comune di Rosate	468	39,7%	560	47,6%	-		150	12,7%	-		-	
Abbate-Binaschino	4.557	23,9%	5.908	30,9%	63	0,3%	7.286	38,2%	528	2,8%	273	1,4%
Provincia di Milano	17.434	21,4%	21.091	25,9%	908	1,1%	32.288	39,7%	2.228	2,7%	1.447	1,8%

In totale: **23**

Ripartendo le aziende per classi dimensionali di "Superficie totale" si otteneva:

- nella classe dimensionale compresa fra i 2 e i 5 ettari: **2** aziende (8,7%)
- nella classe dimensionale compresa fra i 5 e i 10 ettari, **1** azienda (4,3%)
- nella classe dimensionale compresa fra i 10 e i 20 ettari, **1** azienda (4,3%)
- nella classe dimensionale compresa fra i 20 e i 50 ettari, **4** aziende (17,4%)
- nella classe dimensionale compresa fra i 50 e i 100 ettari, **11** aziende (47,8%)
- nella classe dimensionale oltre i 100. **3** aziende (13,0%)
- in nessuna classe in quanto non dotata di terreni: **1** azienda (4,3%)

In totale: **23** aziende (100,0%)

Non dissimile da quella sopra evidenziata era la ripartizione delle aziende in classi dimensionali effettuata sulla base della SAU.

Si noti dalle tabelle qui sotto riportate come – sia nell'un caso che nell'altro – la dimensione delle aziende di Rosate era mediamente superiore a quanto si registrava sia nella zona dell'Abbate-Binaschino, sia nell'intera Provincia di Milano.

Aziende per classe di superficie totale e unità territoriale
Superficie totale per classe di superficie e unità territoriale

UNITA' TERRITORIALI	CLASSI DI SUPERFICIE TOTALE (superficie in ettari)									
	Senza superficie	Meno di 1	1 -- 2	2 -- 5	5 -- 10	10 -- 20	20 -- 50	50 -- 100	100 ed oltre	Totale

Aziende per classe di superficie totale

	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%
Comune di Rosate	1	4,3%	-		-		2	8,7%	1	4,3%	1	4,3%
Abbate-Binaschino	4	0,7%	39	7,0%	34	6,1%	65	11,6%	58	10,4%	79	14,1%
Provincia di Milano	23	0,5%	1.103	23,6%	603	12,9%	676	14,4%	487	10,4%	539	11,5%

Superficie totale per classe di superficie (superficie in ettari)

	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Comune di Rosate	-		-		4,33	0,3%	6,46	0,5%	14,04	1,1%	146,7	11,7%
Abbate-Binaschino	22,64	0,1%	50,00	0,2%	218,77	1,0%	415,57	1,9%	1.123,88	5,0%	3.884,89	17,3%
Provincia di Milano	558,26	0,6%	847,71	0,9%	2.158,71	2,4%	3.482,89	3,8%	7.697,19	8,4%	22.966,08	25,0%

Aziende per classe di superficie agricola utilizzata (SAU) e unità territoriale
Superficie agricola utilizzata (SAU) per classe di SAU e unità territoriale (superficie in ettari)

[illegible]

Aziende per classe di superficie agricola utilizzata (SAU)

[illegible]

Superficie agricola utilizzata (SAU) per classe di SAU (superficie in ettari)

		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Comune di Rosate	-	-		3,34	0,3%	-		14,00	1,2%	239,53	20,3%	682,68	58,0%	237,95	20,2%	1.177,50	100,0%
Abbatense-Binaschino		14,28		31,49	0,1%	183,75	0,2%	369,55	1,0%	1.005,27	1,9%	3.714,11	5,3%	7.354,52	19,5%	6.418,25	38,5%
Provincia di Milano		588,06	0,7%	771,86	0,9%	2.026,49	2,5%	3.276,12	4,0%	7.454,30	9,2%	21.629,27	26,6%	23.941,44	29,4%	21.703,99	26,7%
																81.391,53	100,0%

Superficie aziendale secondo l'utilizzazione dei terreni per unità territoriale (superficie in ettari)

UNITA' TERRITORIALI	SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA								SUPERFICIE AGRARIA NON UTILIZZATA				Atra superficie		Totale					
	Seminativi		Coltivazioni legnose agrarie		Prati permanenti e pascoli		Totale		Arboricoltura da legno		Boschi						Totale		Di cui destinata ad attività ricreative	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%		
Comune di Rosate	1.103	88,2%	-		74	5,9%	1.178	94,2%	7	0,5%	-		6	0,5%	-		60	4,8%	1.251	100,0%
Abbateense-Binaschino	17.510,39	78,0%	9,72	0,0%	1.571,11	7,0%	19.091,22	85,0%	1.098,68	4,9%	1.042,74	4,6%	73,73	0,3%	6,32	0,0%	1.153,86	5,1%	22.460,23	100,0%
Provincia di Milano	68.908,42	75,2%	801,51	0,9%	11.681,60	12,7%	81.391,53	88,8%	1.628,59	1,8%	3.809,95	4,2%	767,58	0,8%	62,46	0,1%	4.091,98	4,5%	91.689,63	100,0%

Delle 23 aziende di Rosarte, 12 in totale risultavano dotate di allevamento di animali, ed in particolare:

- 6 aziende con 1.077 capi bovini (di cui 537 vacche);
- 4 aziende con 68 capi equini;
- 5 aziende con 67 capi avicoli.

Aziende con allevamenti e aziende con bovini, bufalini, suini e relativo numero di capi per unità territoriale

UNITA' TERRITORIALI	Totale aziende	BOVINI			BUFALINI			SUINI	
		CAPI			CAPI				
		Aziende	Di cui vacche		Aziende	Di cui bufale		Aziende	Capi
		Totale			Totale				
	n	n	n	n	n	n	n	n	
Comune di Rosate	12	6	1.077	537	-	-	-	-	-
Abbiatense-Binaschino	273	173	19.685	8.996	-	-	-	32	14.325
Provincia di Milano	1.775	1.058	105.678	42.889	4	317	162	268	112.000

Aziende con ovini, caprini, equini, allevamenti avicoli e relativo numero di capi per unità territoriale

UNITA' TERRITORIALI	OVINI		CAPRINI		EQUINI		ALLEVAMENTI AVICOLI	
	Aziende	Capi	Aziende	Capi	Aziende	Capi	Aziende	Capi
	n	n	n	n	n	n	n	n
Comune di Rosate	-	-	-	-	4	68	5	67
Abbiatense-Binaschino	3	31	11	85	28	219	154	62.013
Provincia di Milano	41	6.207	87	1.231	319	2.479	923	610.453

Le persone addette alle 23 aziende di Rosate erano in totale 76, di cui:

- 23 conduttori (30,3%);
- 41 familiari e parenti del conduttore (53,9%);
- 12 a titolo di manodopera aziendale (15,8%), tutti operai e assimilati (nessun dirigente e impiegato), di cui 10 a tempo indeterminato e 2 a tempo determinato.
- 76 in totale, pari a 3,3 per azienda (che è esattamente la stessa media della zona dell'Abbiatense-binaschino e all'incirca quella della provincia di Milano).

Persone per categoria di manodopera agricola e unità territoriale

Persone per azienda categoria di manodopera agricola e unità territoriale

COMUNI	Conduttore	FAMILIARI E PARENTI DEL CONDUTTORE				ALTRA MANODOPERA AZIENDALE				Totale generale
		Coniuge	Altri familiari del conduttore	Parenti del conduttore	Totale	DIRIGENTI E IMPIEGATI		OPERAI ED ASSIMILATI		
						A tempo indeterminato	A tempo determinato	A tempo indeterminato	A tempo determinato	

Persone per categoria di manodopera agricola e unità territoriale

	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
Comune di Rosate	23	12	18	11	41	-	-	10	2	76
Abbiatense-Binaschino	537	322	552	215	1.089	31	4	178	31	1.870
Provincia di Milano	4.522	2.852	4.725	1.007	8.584	306	66	1.015	378	14.871

	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Comune di Rosate	30,3%	15,8%	23,7%	14,5%	53,9%			13,2%	2,6%	100,0%
Abbiatense-Binaschino	28,7%	17,2%	29,5%	11,5%	58,2%	1,7%	0,2%	9,5%	1,7%	100,0%
Provincia di Milano	30,4%	19,2%	31,8%	6,8%	57,7%	2,1%	0,4%	6,8%	2,5%	100,0%

Persone per azienda categoria di manodopera agricola e unità territoriale

	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
Comune di Rosate	1,0	0,5	0,8	0,5	1,8	-	-	0,4	0,1	3,3
Abbiatense-Binaschino	1,0	0,6	1,0	0,4	1,9	0,1	0,0	0,3	0,1	3,3
Provincia di Milano	1,0	0,6	1,0	0,2	1,8	0,1	0,0	0,2	0,1	3,2

2.2.1.8 Sviluppo economico in atto

Sulla base dei dati sopra esaminati, la situazione economica locale e le tendenze in atto possono essere sintetizzate come segue:

- nonostante la stasi registrata nell'ultimo anno considerato (che non può essere assunta quale indicatore di mutamento di tendenza assestato e definitivo) è in corso da tempo un vivace incremento demografico, principalmente dovuto alla componente migratoria;
- è tutt'ora in corso una rapida riduzione della dimensione media delle famiglie (numero medio di componenti per famiglia) con un corrispondente incremento del numero delle famiglie;
- si è registrato negli anni passati un fenomeno di invecchiamento della popolazione, ma a ritmi meno sostenuti della zona circostante, tanto che il fenomeno sembra essersi da ultimo pressoché arrestato.
Questo ha portato ad una popolazione un pò più giovane della media di zona.
- la percentuale di "popolazione attiva" (occupati e persone in cerca di occupazione) sul totale della popolazione è un pò più elevata rispetto alla media di zona;
- così pure la percentuale di "occupati" sul totale della popolazione è un pò più elevata rispetto alla media di zona;
- si registra, fra i residenti, una spiccata prevalenza degli occupati nelle "attività manifatturiere" rispetto alla media di zona;
- scarso in termini assoluti il numero degli occupati in agricoltura: 58 (al 2001) su 2.218, pari al 2,6%.

- nel decennio intercensuario 1991–2001 si è registrata nel Comune una intensa attività edificatoria residenziale, con un deciso incremento delle abitazioni costruite nel Comune rispetto alla media di zona;
- sebbene sembri perdurare il fenomeno di riduzione della dimensione media delle abitazioni (in termini di stanze per abitazione), questo avviene assai meno velocemente rispetto alla riduzione della dimensione media delle famiglie (in termini di componenti per famiglia): ne consegue che il numero di occupanti per stanza sta tendendo a diminuire, il che equivale a dire che continua a migliorare la “dotazione abitativa” (rapporto occupanti/stanze), che risulta superiore alla media di zona;
- nel decennio intercensuario 1991–2001 si è registrato nel Comune un grande incremento delle unità locali dell’industria, assai più elevato dell’incremento registrato nella zona (e anche nell’intera provincia e nell’intera regione): quanto al numero delle “unità locali”, il settore industriale è rimasto a Rosate quello predominante, a differenza della zona che ha invece visto passare al primo posto il settore dei servizi;
- nello stesso decennio si è registrato a Rosate un ancor più accentuato incremento degli addetti all’industria (ossia dei “posti di lavoro” in tale settore), in rapporto ai quali Rosate – in controtendenza rispetto alla zona – conferma la già forte vocazione industriale che già lo distingueva dalla zona stessa (dove il settore industriale, pur predominante, partiva da una percentuale di incidenza inferiore e si è ulteriormente indebolito nel decennio);
- il rapporto fra posti di lavoro dell’apparato industriale locale e popolazione residente, inferiore alla media di zona al 1991, è divenuto superiore al 2001;
- la dimensione media delle aziende industriali, inizialmente già piuttosto ridotta, si è ulteriormente ridotta nel decennio 1991–2001 (invero meno velocemente della media di zona). L’apparato produttivo industriale locale, al netto di pochissime aziende di maggior dimensione, si conferma pertanto costituito da aziende piccole e medio-piccole;
- il territorio comunale è interessato da un apparato produttivo agricolo economicamente assai significativo sotto il profilo economico–produttivo, per numero e dimensione di aziende presenti, volumi prodotti, numero di addetti;
- parimenti significativo è l’apparato produttivo agricolo se inteso quale “presidio” sotto il profilo ambientale e naturalistico e della forma del territorio e del paesaggio. Si deve in proposito rammentare il carattere “multifunzionale” attribuito alle aree agricole dal nuovo quadro normativo urbanistico lombardo, che si traduce in molte funzioni specifiche:
 - di ricarica della falda;
 - protettivo delle acque profonde;
 - ricreativo;
 - culturale;
 - di connettivo delle aree costruite;
 - di presidio al consumo di suolo;
 - ecc.
- si deve tuttavia rimarcare che l’apparato produttivo agricolo, se è significativo sotto i profili sopra menzionati, non lo è affatto sotto il profilo economico–occupazionale per la popolazione insediata, se è vero che le 23 aziende insediate occupano 76 addetti in totale, pari al solo 3,43% del totale degli occupati al 2001 (e l’ 1,48% dell’intera popolazione al 2005, contro una media di zona del 1,87% con punte assai più elevate in alcuni comuni: Besate 5,86%, Morimondo 9,08%, Ozzero 5,79%). La popolazione residente a Rosate trae in prevalenza il proprio reddito dalle attività industriali e assimilabili (42,52% degli occupati), dalle attività terziarie, commerciali e di servizio (36,47% degli occupati), dalla pubblica amministrazione e attività assimilabili (17,18% degli occupati).

Si rinvia in ogni caso, in particolare per quanto riguarda i fenomeni in atto nell’area vasta, anche a quanto indicato nel “Quadro socio economico e territoriale” che forma parte integrante e sostanziale del presente Documento di Piano.

2.2.1.9 Il sistema dei servizi

Ai fini della redazione del PGT, è stato effettuato il censimento completo e puntuale di tutti i servizi esistenti nel territorio comunale.

In particolare:

Aree standard esistenti al servizio degli insediamenti residenziali

Per quanto riguarda le **aree** per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (“aree standard”) al servizio degli insediamenti residenziali, risultano alla data attuale la seguenti dotazioni complessive e unitarie:

	PARCHEGGI		VERDE PUBBLICO	SCOLASTICI	PER IL GIOCO E LO SPORT	SOCIO-ASSISTENZIALI	SANITARI (1)	AMMINISTRATIVI	RELIGIOSI	ECOLOGICI	ALTRI	TOTALE
	in area delimitata	in sede stradale										
mq	33.684	6.377	82.440	18.825	48.074	900	185	4.028	15.961	3.170	13.225	220.492
ab (31.12.2006)	5.207		5.207	5.207	5.207	5.207	5.207	5.207	5.207	5.207	5.207	5.207
mq/ab	6,47		15,83	3,62	9,23	0,17	0,04	0,77	3,07	0,61	2,54	42,35

(1) senza computare il cimitero (avente estensione di mq 12.283)

In relazione ai 5.207 abitanti residenti (31.12.2006), la dotazione pro-capite attuale per la residenza è dunque pari a mq 42,35 per abitante.

Occorre tenere presente che il PRG vigente, a fronte di una capacità insediativa residenziale teorica di 5.768 abitanti, prevede una dotazione pro-capite di aree standard al servizio della residenza di 37,26 mq per abitante.

Aree standard esistenti al servizio degli insediamenti produttivi: sono stati rilevati in totale mq 27.001 di aree standard, destinate in parte a parcheggi e in parte a verde pubblico.

Aree standard esistenti al servizio degli insediamenti terziari: sono stati rilevati in totale mq 1.333 di aree standard, destinate esclusivamente a parcheggi.

Il Piano Regolatore consegna quindi al presente strumento, per quanto riguarda la residenza, una situazione positiva sotto il profilo meramente quantitativo.

E' stata inoltre effettuata la ricognizione dei servizi esistenti nell'area vasta (considerando come tale la zona definita – dall'Amministrazione Provinciale – "Tavolo Interistituzionale Abbiatense-Binaschino"), suscettibili di fruizione da parte dei residenti nel comune o da parte delle aziende (ed attività economiche in genere) insediate nel territorio comunale.

Di quanto risultato dal censimento e dalla ricognizione sopra menzionati si dà atto in modo analitico nei competenti elaborati del Piano dei Servizi, e precisamente:

22.PS	Relazione illustrativa	
23.PS	I servizi esistenti nel Comune	1 : 2.000
24.PS	I servizi esistenti (e previsti) nel contesto territoriale	1 : 25.000

Si può affermare in estrema sintesi che il sistema dei servizi esistenti nel territorio è complessivamente abbastanza soddisfacente in rapporto alla dimensione demografica del Comune, e talvolta persino eccedente tale dimensione (come nel caso della piscina coperta, di cui molti comuni di assai maggiori dimensioni non sono dotati), ma certamente migliorabile ed implementabile per alcuni servizi.

In particolare:

- si rileva la mancanza di una struttura di supporto, promozione e coordinamento di tutti i servizi culturali offerti a livello locale, tanto di quelli promossi direttamente dal Comune quanto di quelli promossi da altri soggetti;
- così pure si rileva la mancanza di una struttura di supporto, promozione e coordinamento di tutti i servizi di tipo assistenziale, sanitario e simili, in grado di allargare la gamma dei servizi offerti minimizzando fra l'altro – soprattutto a favore delle fasce più deboli della popolazione – la necessità di spostamenti sul territorio;
- si rileva la necessità di un completamento e una razionalizzazione dei servizi scolastici offerti a livello locale, sotto vari profili:
 - non esiste un asilo nido;
 - l'attuale scuola elementare, pur quantitativamente sufficiente e qualitativamente idonea oggi e, prevedibilmente, per un certo numero di anni a venire, non è ampliabile nell'ubicazione attuale;
 - l'attuale dislocazione sul territorio delle strutture scolastiche in tre ubicazioni differenti si può ritenere eccessivamente frammentata, anche sotto il profilo dell'impatto sul sistema della viabilità. Sarebbe auspicabile immaginare, sia pur con riferimento ad uno scenario temporale di medio-lungo termine, una razionalizzazione di tale dislocazione, immaginando di ridurre i "poli" scolastici da tre a due: polo dell'infanzia (da 0 a 5 anni) e polo della scolarità dell'obbligo di prima fascia (da 6 a 14 anni);
 - pur essendo già dotato il comune di una discreta quantità di aree verdi (il "Parco delle Rogge" in particolare), è auspicabile una maggior connessione – ove possibile – fra queste e la campagna circostante.

2.2.2 Previsioni degli strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati.

2.2.2.1 P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)

Le previsioni del P.T.C.P. riguardanti il territorio comunale sono state riportate in scala adeguata in apposita tavola allegata al Documento di Piano:

03.DP Estratto PTCP Provincia di Milano

1 : 10.000

2.2.2.2 P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano

Le previsioni del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano, che comprende circa 17,073 Km² del territorio comunale, pari al 91,35% del totale (18,69 Km²), sono state riportate in scala adeguata in apposita tavola allegata al Documento di Piano:

04.DP Estratto PTC Parco Agricolo Sud Milano

1 : 10.000

2.2.2.3 P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico regionale)

Quadro di Riferimento Paesistico

Verificheremo innanzitutto come è inquadrato, individuato e caratterizzato il territorio del Comune di Rosate nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, con specifico riferimento al relativo "Quadro di Riferimento Paesistico" costituito dai volumi 2, 3, 4 e 5.

Nel Volume 2 (prima parte: "*I paesaggi della Lombardia: ambiti e caratteri tipologici*") e nel Volume 4 ("*Cartografia di piano*") del suddetto Quadro di Riferimento Paesistico ("*Tavola A – Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio*") il territorio di Rosate è ricompreso:

- nell' "*ambito geografico*" (inteso come porzione di territorio con denominazione propria caratterizzata da riconoscibile identità legata a vicende storiche, tradizioni collettive e caratteri fisici unitari) denominato "*Milanese*";
- nell' "*unità tipologica di paesaggio*" definita "*Fascia della bassa pianura – Paesaggi delle colture foraggere*" (in cartografia) o anche "*Paesaggi della pianura irrigua a orientamento foraggero*" (nel Volume 2).

L' "*ambito geografico*" denominato "*Milanese*" è descritto come segue:

« 3.20 MILANESE

Indipendentemente da considerazioni sull'attuale estensione dell'area metropolitana milanese, i limiti del Milanese storico comprendono una larga fascia fra Ticino e Adda, con tratti più incerti a nord (con il Varesotto, il Comasco, la Brianza) che a sud (il confine con la provincia di Pavia, di tradizione medievale, con il Fosso Ticinello; e quello con il Lodigiano). La presenza di centri di una certa consistenza e con forte tradizione municipale o particolari condizioni ambientali portano a riconoscere 'spicchi' o ambiti dotati di una certa individualità: Monza e la Martesana, fino all'Adda; la Bassa, dalla Strada Rivoltana alla Vigevanese; l'Abbiatense; il Magentino; l'Alto Milanese, altresì detto Seprio Meridionale. È in sostanza il territorio che è sempre stato sotto la diretta influenza della grande città lombarda, ne ha seguito i destini e da essa ha tratto il necessario rapporto economico, fondato sui tradizionali scambi fra città e campagna. Segni della cultura cittadina si sono proiettati all'esterno, in ogni parte del suo vasto circondario. Basti pensare ai sistemi delle residenze nobiliari dei navigli, o ai navigli stessi come importanti vie di comunicazione. Basti pensare al disegno strategico delle fortificazioni viscontee poste sui confini del territorio milanese, sul Ticino e sull'Adda; oppure ai vastissimi possedimenti fondiari di enti religiosi e istituzioni milanesi nella Bassa. Basti pensare, ancora, alla potente rete infrastrutturale (stradale e ferroviaria) sulla quale si è ancorato il sistema produttivo industriale milanese fine ottocentesco, specie nella direzione dell'alta pianura asciutta.

La classica distinzione fra alta pianura asciutta e bassa irrigua, e la posizione di Milano nella fascia intermedia fra queste due importanti regioni agrarie, aveva determinato in passato il vero assetto del paesaggio, ma anche le forme dell'insediamento (accentrate e lineari nella pianura asciutta, disperse e apparentemente casuali in quella irrigua), quelle culturali e dunque economiche. Tale segno distintivo, di fronte alla macroscopica espansione metropolitana, non è oggi più avvertibile in quanto altri segni, altri elementi dominanti, di esito più o meno discutibile, caratterizzano il paesaggio del Milanese: in sostanza, un paesaggio edilizio di scarsa identità a cui sottostanno i segni deperiti di un paesaggio industriale, ovvero vetero industriale in via di trasformazione o abbandono, e quelli del tutto incontrollabili di un paesaggio commerciale, per sua stessa definizione effimero, transitorio, ma in grado di trasmettere un fortissimo messaggio ideologico.

Di fronte a tale processo, appaiono quantomeno riparatorie le iniziative di tutela delle fasce fluviali maggiori (Adda e Ticino) e minori (Molgora, fontanili...), mentre del tutto insondabile appare il futuro destino del parco agricolo del Sud Milano, l'unica risposta per ora possibile rispetto alla salvaguardia del più straordinario patrimonio di cultura agraria del nostro passato. Un dialogo fra conservazione e sviluppo per quanto necessario e urgente non risolve comunque i problemi più generali del paesaggio milanese che vanno risolti propri nei luoghi della sua nuova espressione: le grandi strade commerciali, i nuovi quartieri periferici e metropolitani, il disegno delle infrastrutture, i 'vuoti' industriali, i nuovi comparti terziari. È una questione di armonia estetica, la stessa armonia che fece trasognare più d'un osservatore del passato.

Esemplare, in questo senso, la visione letteraria del viaggiatore francese Lullin de Chateauvieux (1816): « Di là dal Polesine e sulla riva sinistra del Po, la terra raggiunge il più alto limite della fecondità. Questa vallata sfoggia tutti i doni

della Provvidenza e le ricchezze della creazione. Il viaggiatore guarda con rispetto quelle Alpi, che, nude, perdute nelle nuvole e vicine al cielo, non offrono alimenti che alla vita contemplativa, mentre percorre mollemente una pianura ove l'arte e la natura hanno riunito le più dolci fra le sensazioni terrene. Il sole vi si mostra puro e ardente; ma grandi alberi, coprendo la campagna, preservano dai suoi raggi. La serenità del cielo disseccherebbe il suolo; ma innumerevoli canali vi conservano, inaffiandola, una verdura che non appassisce mai. Sotto questi felici auspici si vedon crescere le messi e fiorire i prati. Qui ciascuna casa di campagna è un palazzo rustico, ove è manifesto il lusso dei campi».

Ambiti, siti, beni paesaggistici esemplificativi dei caratteri costitutivi del paesaggio locale.

Componenti del paesaggio fisico:

pianura diluviale, lembi nastriformi di pianura alluvionale corrispondente ad alvei antichi o attivi, scarpate o terrazzi;

Componenti del paesaggio naturale:

ambiti naturalistici e faunistici (riserva di Vanzago, boschi di Cusago, tratto della valle del Ticino, valle del Lambro, valle dell'Adda: boschi e lanca di Comazzo, Mortone di Zelo; pianalto delle Groane, boschi di Triuggio, boschi di Ornago e della Molgora); fontanili e spazi boscati residuali; parchi e aree verdi di recupero; filari, siepi e cespuglieti, alberature stradali;

Componenti del paesaggio agrario:

paesaggio seccagno dell'alta pianura; paesaggio irriguo della bassa pianura; fontanili, marcite e prati marcitori; trame agrarie storiche (rete irrigua a mezzogiorno del Naviglio Grande, tracce delle bonifiche monastiche o di famiglie o di enti fondiari; dimore rurali ('cassine') pluriaziendali dell'alta pianura a portico e loggiato (C.na Assunta, C.na Rigada, C.na Cavallera, Corte Grande di Muggiano...), sistema delle corti dei centri dell'alta pianura asciutta (Cesate, Solaro...), dimore rurali ('cassine') monoaziendali della pianura irrigua (C.na Femegro a Zibido San Giacomo, C.na Vione a Basiglio, C.na Sarmazzano, C.na Fallavecchia) anche con elementi fortificati (Tolcinasco, Buccinasco); ville-fattorie d'impianto quattro-cinquecentesco (C.na Resenterio di Locate Triulzi, Rosio, Marzano, palazzina Pusterla di Zibido) e successivo (Villa Invernizzi di Trenzanesio); dimore temporanee sui fondi ('cascinelli'); sistema dei navigli milanesi (Grande, Pavese, Martesana, Paderno, Bereguardo...), dei canali e dei colatori irrigui (Muzza), rogge, loro attrezzature (chiuse, paratoie, caselli di guardia, traghetti, magazzini...); molini (Cusago, Assago, Cervignano, sistema dei molini sull'Olonà);

Componenti del paesaggio storico-culturale:

sistema delle ville e delle residenze dei navigli milanesi (Robecco sul Naviglio, Cassinetta di Lugagnano...); ville, residenze nobiliari e parchi dell'alto Milanese (villa Reale e parco di Monza, Arcore, villa Castelbarco di Vaprio d'Adda, Senago, Varedo, Brugherio...); sistema delle abbazie suburbane milanesi (Chiaravalle, Mirasole, Viboldone...); oratori gotici campestri (Conigo, Cascine Olona, Cascina Donato del Conte, Vimodrone, Solaro...) e altre architetture religiose di rilevanza paesistica; sistema delle fortificazioni viscontee e sforzesche sullo scacchiere difensivo Ticino-Adda; archeologia industriale (fornaci delle Groane, opifici della valle del Lambro e dell'Olonà, centrali idroelettriche della valle dell'Adda...); memorie di eventi storici significativi (Marignano, Ticinello, ponte e castello di Trezzo sull'Adda...);

Componenti del paesaggio urbano:

centri storici (Milano, Monza, Vimercate, Abbiategrasso, Magenta...); nuclei e centri organizzati attorno a episodi edilizi 'colti' (Cesano Maderno, Oreno, Castellazzo di Bollate, Castellazzo di Rho...); paesaggio vetero-industriale della periferia milanese (Sesto San Giovanni, Lambrate...) e dei centri dell'alto milanese (Castellanza, Legnano, Parabiago...); città giardino (Cusano Milanino) e villaggi operai (Legnano);

Componenti e caratteri percettivi del paesaggio:

luoghi dell'identità locale (Piazza del Duomo, piazza della Scala e Castello a Milano, navigli e abbazie milanesi, valle dell'Adda a Trezzo e ai Tre Corni, Villa Reale di Monza...). »

L' "unità tipologica di paesaggio" definita " Fascia della bassa pianura – Paesaggi della pianura irrigua a orientamento foraggero" è descritta come segue:

« 4.5 FASCIA DELLA BASSA PIANURA

La bassa pianura si fa iniziare dalla linea delle risorgive che da Magenta-Corbetta, passando per Milano, Lanzate, Melzo, Caravaggio, Chiari, Montichiari, Goito attraversa longitudinalmente l'intera Lombardia. Il paesaggio lungo tale linea dall'alta alla bassa pianura non è percepibile a prima vista: la presenza delle risorgive, con cui inizia naturalmente la pianura umida, che l'uomo ha attrezzato con un esteso sistema irriguo, introduce però una maggior presenza di verde, oltre agli elementi che si legano a un'agricoltura più ricca e diversamente organizzata. Oggi l'irrigazione supera verso l'alta pianura i confini naturali che vigevano in passato ed anche questo attenua la discriminazione percepibile tra le due parti.

Gli elementi che tradizionalmente stavano ad indicare la specificità del paesaggio basso-lombardo erano diversi un tempo: in primo luogo va posta l'organizzazione agricola basata sulla grande cascina, la minor densità umana, il senso pieno della campagna, la presenza delle piantate che animano gli scenari, il carattere geometrico del disegno dei campi, la rettilineità delle strade, dei filari, dei canali irrigatori, ecc., la regolare distribuzione dei centri abitati, che si annunciano nel paesaggio con le cuspidi dei campanili. Oggi vi si sono aggiunti i serbatoi idrici sopraelevati e, in qualche senso, i silos e gli edifici multipiani intorno ai centri maggiori.

Le riconversioni del paesaggio basso-lombardo degli ultimi decenni riguardano la diversa organizzazione agricola. Diversamente che nell'alta pianura non è molto diffuso qui il fenomeno dell'agricoltura part-time, che si lega per solito alla presenza dell'industria. Qui è ancora agricoltura piana, è attività produttiva specializzata, spesso avanzatissima nelle sue tecniche, nelle sue forme di meccanizzazione. Può sorprendere tuttavia come questa trasformazione dei modi di produzione, legata alla riduzione estrema della manodopera, abbia ancora le sue basi nelle vecchie cascine di un tempo, le grandi corti che in passato accoglievano decine e decine di famiglie impegnate in aziende di diverse centinaia di ettari. Oggi quelle infrastrutture, spesso di notevole impegno architettonico, che associavano casa padronale, chiesa, case dei lavoratori, sono state in parte riconvertite, utilizzate come magazzini, come depositi per le macchine o in parte abbandonate. Ma i perni dei territori rurali sono ancora oggi questi grossi insediamenti agricoli acquattati nel verde, resi malinconici oggi rispetto ad un tempo dalla perdita delle presenze umane, delle loro voci, sostituite dal rumore insistente dei trattori, e quindi divenuti strettamente centri di produzione, come indicano le nuove infrastrutture di cui spesso si sono attrezzate (stalle, porcilaie, silos, magazzini, ecc.).

Il paesaggio intorno alle cascine, non di rado raggiungibile attraverso viali alberati (elementi ricorrenti nel paesaggio basso-lombardo), si dispiega con una presenza di alberi che varia da zona a zona e, si può dire, da azienda ad azienda. Ciò anche perché oggi si tende ad ampliare, in funzione della meccanizzazione, le superfici coltivate, e quindi ad eliminare le piantate che nei secoli passati cingevano fittamente ogni parcella coltivata, ponendosi ai bordi delle cavedagne o lungo i canali di irrigazione, associando alberi diversi, dal pioppo, al salice, al frassino, alla farnia, ecc. Oggi l'albero dominante quasi ovunque è il pioppo d'impianto, talora disposto in macchie geometriche, il cui legno è destinato all'industria dei compensati. Il pioppo (*Populus nigra*) spesso persiste isolato in mezzo ai campi e la sua presenza sopperisce oggi, in modi non di rado maestosi, alla carenza d'alberi nelle campagne, ormai sempre più diffusamente destinate alla maiscoltura per l'allevamento. Tranne che nelle aree a risaia, il mais è la coltura più importante e ciò costituisce una perdita per il paesaggio, che ha perduto le variegature multicolori che un tempo introduceva la policoltura. Complessivamente molto minori sono comunque le superfici destinate a nuove colture come il girasole o la soia.

La cellula aziendale, aggregati di corti (spesso semplicemente allineati su strada) oggi dotati di servizi; in alcune aree la gravitazione si ha nei confronti di centri di antica origine e oggi di solide basi borghesi (come Vigevano, Mortara, Melegnano, Codogno, Crema, Soncino, Asola, Casalmaggiore, ecc.), nobilitati spesso da strutture fortificate medioevali, o da palazzi signorili o chiese monumentali di epoche diverse (romantiche o barocche). Ad un livello gerarchico superiore stanno i capoluoghi provinciali, come Pavia, Cremona, Mantova (ora anche Lodi), con le loro eredità storiche, le loro funzioni di centri religiosi, culturali, finanziari, amministrativi che attraverso i secoli sono riusciti a plasmarsi un proprio Umland. Il caso di Mantova è poi del tutto unico: la città, per secoli capoluogo del ducato dei Gonzaga, ha costituito un'entità territoriale a sè, e non ha mutato che in forme superficiali e marginali l'influsso lombardo.

Nel complesso le polarità urbane della bassa pianura sono meno popolate di quelle che governano l'alta pianura, e quindi il fenomeno urbano è più discreto e meno pervasivo. La megalopoli estranea ai loro interessi, benchè ne subiscano da vicino il peso. L'industrializzazione è stata flebile in tutta la bassa pianura e consiste nella miniproliferazione intorno ai centri principali di piccole industrie manifatturiere o di industrie legate all'agricoltura. Anche la crescita edilizia degli ultimi decenni è stata relativamente contenuta intorno ai centri maggiori e le sue dimensioni esprimono direttamente la vitalità o meno del polo urbano. Anche qui sono gli assi stradali (soprattutto quelli diretti verso Milano) che fungono da direttrici di attrazione industriale e residenziale. Essi corrono in senso longitudinale o trasversalmente lungo le aree interfluviali, cosicchè le fasce attraversate dai fiumi hanno potuto conservare una loro dimensione naturale che ne fa, anche qui, delle presenze fondamentali del paesaggio. Formazioni boschive o pioppeti d'impianto rivestono gli spazi golenali sin dove iniziano le arginature, ormai quasi tutte artificiali. Ciò vale anche per il corso del Po, che fa da confine meridionale della Lombardia, svolgendo il suo corso tra alti argini che gli conferiscono un certo grado di pensilità, caratteristica anche degli affluenti lombardi nel tratto terminale del loro corso. L'argine, importante elemento funzionale, diventa così un tipico elemento-iconema nel paesaggio basso-lombardo.

Il regime dei fiumi lombardi è regolato naturalmente dalla presenza dei laghi prealpini; ma oggi su di esso incidono gli usi delle acque per l'irrigazione, gli sbarramenti, le derivazioni, ecc.

Il sistema irrigatorio ha come principali fonti di emulazione il Ticino, l'Adda, l'Oglio e anche il Mincio. I grandi canali di derivazione sono allacciati con i canali di scarico e di drenaggio, e alimentano tutta una minore rete irrigatoria che capillarmente bagna una superficie di 700 mila ettari; ad essa danno contributo notevole anche le risorgive. Complessivamente la rete irrigatoria si estende su 40 mila chilometri e contribuisce oggi in misura notevole a mantenere alta la produzione, che riguarda per lo più il mais, il quale notoriamente ha un non lungo ciclo vegetativo ma ha bisogno di molta acqua, importante nelle estati siccitose.

Se si considera il paesaggio della bassa pianura si deve tener conto del sistema irrigatorio non solo come fattore di vitalità e di ricchezza, oltre che di quell'opulenza propria del paesaggio, ma anche come riferimento storico, in senso cattaneo ricordando le ricerche dello studio ottocentesco sulla tenacia e l'impegno che sono costati per realizzarlo. In altre parole il paesaggio della bassa pianura ha la duplice valenza: quella di rivelarsi esteticamente godibile con le sue prospettive geometriche che talvolta ricalcano la centuriatura romana, e di raccontare la storia di una conquista umana mirabile. Esso acquista perciò un valore, oltre a quello che rimanda agli usi territoriali, di immagine imprescindibile della Lombardia, e che come tale va salvaguardato da usi diversi da quelli agricoli.

La bassa pianura lombarda non è un insieme territoriale uniforme. Lo rivelano i suoi paesaggi appena si attraversa da sud a nord come da est a ovest la pianura. Varia la densità di alberi, il tipo di piantata, la forma delle cascine, la loro densità, la misura dei campi, il rapporto tra cascine isolate e centri comunali, il richiamo dei campanili, dei castelli, ecc.

Le due aree più diverse sono quelle che si pongono agli estremi: la Lomellina e il Mantovano, entrambe con un'agricoltura che comprende la coltivazione del riso, ma con un'organizzazione agricola diversa, basata su aziende medio-grandi e appoggiate a centri con un'impronta originale, specie nel Mantovano, la cui storia ha alimentato nei secoli una cultura che si specchia non solo nei monumenti di cittadine come Sabbioneta, Rivarolo, Pomponesco, Suzzara, ecc. ma anche nello "stile" del paesaggio agrario, nelle architetture rurali che lo presidono.

[...omissis...]

XI. Paesaggi della pianura irrigua (a orientamento cerealicolo e foraggero)

Questa tipologia, distinta nella cartografia a seconda degli orientamenti colturali prevalenti (foraggero nella parte occidentale della bassa pianura, cerealicolo in quella centrale e orientale), si estende con grande uniformità in quasi tutta la bassa pianura lombarda. Rappresenta quella grande, secolare conquista agricola che ha fatto della Lombardia una delle terre più ricche e fertili del continente. Ciò è testimoniato dagli insediamenti, dalla loro matrice generatrice pre-romana, romana e medievale, dalla dimensione discreta dei centri basata su una gerarchia che forse risponde a leggi distributive ricorrenti. Il sistema irriguo, derivato dai fiumi e dai fontanili, è alla base della vocazione agricola, della sua organizzazione e, dunque, del paesaggio. Vi predomina in larga parte della sua sezione centrale, la cascina capitalistica, che si configurava fino a qualche anno fa come centro gestionale di grandi aziende a conduzione salariale. La 'cassina' padana assumeva spesso il carattere di insediamento autosufficiente e popolato.

Nella sezione orientale predomina la corte, anche con esempi di alto pregio formale (per esempio le corti rurali gonzghesche del Mantovano) che presidia aziende condotte in economia e mediantemente di minori dimensioni, abitate da una o poche famiglie. In molti casi questa distinzione è oggi irrilevante a causa delle trasformazioni introdotte nelle pratiche colturali, specie con la diffusione di quelle cerealicole. L'abbandono del presidio dei campi, con il degrado delle strutture e delle dimore contadine, ha avuto il suo corrispettivo nella crescita delle città e dei maggiori centri della pianura. Ma queste strutture sono pur sempre rimaste, talune malamente riattivate dalle più recenti riconversioni agricole. L'introduzione di nuove colture e la meccanizzazione dei lavori nei campi ha gravemente impoverito la tessitura minuta del paesaggio agrario, con l'eliminazione delle alberature, delle partizioni (il confronto fra una cartografia degli anni '50 e una attuale è estremamente indicativo in questo senso), della trama irrigua e di collegamento viario.

Nel Cremonese, nel Pavese e in altre situazioni l'impianto territoriale ricalca le centuriazioni e ha un ordine quasi sempre regolare, a strisce o rettangoli; altrove è la tendenza defluente dei cavi irrigui e dei canali a costruire la geometria ordinatrice del paesaggio (per esempio nella Bassa Milanese). La rilevanza persistente delle colture foraggere nella sezione a occidente dell'Adda e in parte di quella cremasca e cremonese accentua ancora il portato d'immagine dei filari, dei pioppeti, delle alberature dei fossi.

Nella parte centrale della pianura lombarda, fra Serio e Chiese, si delinea il paesaggio delle colture cerealicole, soprattutto maicole, con i seguenti caratteri definitivi: – distribuzione dell'uso del suolo nella dominanza dei seminativi cerealicoli, ma con compresenza, per la pratica dell'avvicendamento, anche di altre colture; – forma, dimensione, orientamento dei campi spesso derivante dalle secolari bonifiche e sistemazioni irrigue condotte da istituti e enti religiosi; – caratteristiche tipologiche e gerarchiche nella distribuzione e complessità del reticolo idraulico, ivi comprese 'teste' e 'aste' dei fontanili, con relative opere di derivazione e partizione (vedi il caso limite dei Tredici Ponti di Genivolta); – presenza di filari e alberature, ma anche boscaglie residuali che assumono forte elemento di contrasto e differenziazione del contesto; – reticolo viario della maglia podere e struttura dell'insediamento in genere basato sulla scala dimensionale della cascina isolata, del piccolo nucleo di strada, del centro ordinatore principale; – vari elementi diffusivi di significato storico e sacrale quali ville, oratori, cascinali fortificati ecc. Nella sezione più orientale della pianura lombarda questi elementi sono più attenuati sconfinando nell'estremo lembo dell'Oltremisino in ambiti anche connotati da bonifiche relativamente recenti o nell'Oltrepò Mantovano in quelli, parcellizzati e ancora segnati da piantate, del contiguo paesaggio agrario emiliano.

Grande importanza non solo paesistica riveste la ben nota fascia delle risorgive associate in molti casi, residualmente, ai prati marcori. Altro ambito distinto, benché più limitato, è quello delle emergenze collinari (San Colombano, Monte Netto), 'isole' asciutte interessate dalla viticoltura e dalla frutticoltura. Una tipologia a sé stante è stata conferita, come si vedrà in seguito, alla pianura a orientamento risicolo, soprattutto concentrata nella Lomellina, in parte del Pavese e della Bassa Milanese. Gli scenari si impennano anche sui centri maggiori, spesso dominati da castelli, chiusi entro perimetri murati (per esempio, Rivarolo Mantovano); o essi stessi fondati come centri strategici nel XIV e XV secolo (i "borghi franchi" del Cremonese e del Bresciano) o come città modello (Sabbioneta). Una ricchezza e una diversità di elementi insediativi forse non immediatamente percepibili nella difficoltà degli orizzonti visuali di pianura, ma in sé consistenti e fortemente strutturati. »

Ancora dal Volume 2 (terza parte: "*Repertori*") e dal Volume 4 ("*Cartografia di piano*": "*Tavola B – Elementi identificativi e percorsi panoramici*", "*Tavola C – Istituzioni per la tutela della natura*", "*Tavola E – Viabilità di rilevanza paesistica*") del Quadro di Riferimento Paesistico risulta che il territorio di Rosate:

Volume 4: *Tavola B – Elementi identificativi e percorsi panoramici*

Volume 4: *Tavola E – Viabilità di rilevanza paesistica*

- non è interessato da alcun "luogo dell'identità regionale";
- non è interessato da alcun "paesaggio agrario tradizionale";
- non è interessato da alcun "tracciato guida paesaggistico";
- non è interessato da alcuna "visuale sensibile";
- non è interessato da alcuna "strada panoramica" o altre viabilità di rilevanza paesistica;

Volume 4: *Tavola C – Istituzioni per la tutela della natura*

- è compreso per la gran parte della sua estensione nel parco regionale denominato "*Parco Agricolo Sud Milano*";
- non è interessato da alcun "SIC" ("Sito di Importanza Comunitaria" ai sensi della Direttiva 92/43/CEE);
- non è interessato da alcun "Sito di importanza nazionale";

Volume 4: *Tavola D – Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata*

- non è compreso in alcun “ambito di criticità”;
- è compreso nell’ “*area di particolare interesse ambientale–paesistico*” definita “*ambito di contiguità al Parco Sud Milano*”;

Volume 2: Repertori

- non è interessato da alcun “canale”;
- non è interessato da alcuna “Riserva naturale”;
- non è interessato da alcun “monumento naturale”;
- non è interessato da alcuna “zona umida”.

Contenuti dispositivi e di indirizzo.

In relazione alle suddette indicazioni contenute nel Quadro di Riferimento Paesistico, il P.T.P.R., nella parte costituente “*strumento di disciplina paesistica del territorio*” (definita anche “*Contenuti dispositivi e di indirizzo*” e contenuta nei volumi 6 e 7) detta i seguenti “*indirizzi di tutela*” e le seguenti norme.

- A) con riferimento all'appartenenza del territorio comunale all’ “*unità tipologica di paesaggio*” definita “*Fascia della bassa pianura – Paesaggi della pianura irrigua a orientamento foraggero*”.

« 5.2 PAESAGGI DELLA PIANURA IRRIGUA

La bonifica secolare iniziata dagli etruschi e tramandata ai romani e conseguentemente continuata nell’alto medioevo ha costruito il paesaggio dell’odierna pianura irrigua che si estende, con caratteristiche diverse, dalla Sesia al Mincio. Da sempre perfetto strumento per produzione agricola ad altissimo reddito, reca sul suo territorio le tracce delle successive tecniche colturali e di appoderamento. In questa pianura spiccano netti i rilievi delle emergenze collinari.

La pianura irrigua è costituita da tre grandi tipi di paesaggi configurati dai tipi di coltura: risicola, cerealicola, foraggera.

INDIRIZZI DI TUTELA

I paesaggi della bassa pianura irrigua vanno tutelati rispettandone sia la straordinaria tessitura storica che la condizione agricola altamente produttiva.

Aspetti particolari

La campagna

Soggetta alla meccanizzazione l’agricoltura ha ridotto le partiture poderali e, conseguentemente, gli schermi arborei e talvolta anche il sistema irriguo mediante l’intubamento. Anche le colture più pregiate come le marcite, i prati marcitori e i prati irrigui scompaiono per la loro scarsa redditività.

I canali – Sistema irriguo e navigli

Il sistema delle acque irrigue nella pianura lombarda comprende 81 canali derivati da fiumi e centinaia di rogge e colatori. Dodici di questi canali, in particolare, assumono le dimensioni, la portata e la lunghezza dei grandi fiumi lombardi; di questi tre sono navigli, realizzati anche per il trasporto di materiali pesanti diretti a Milano e per l’avvio di merci lavorate al porto di Genova. La rete idrografica superficiale artificiale è uno dei principali caratteri connotativi della pianura irrigua lombarda. Storicamente la cura nella progettazione e realizzazione di queste opere ha investito tutte le componenti, anche quelle minori: chiuse, livelle, ponti ecc..

Indirizzi di tutela

Vanno promossi azioni e programmi di tutela finalizzati al mantenimento delle partiture poderali e delle quinte verdi che definiscono la tessitura territoriale.

La Regione valuterà la possibilità di intervenire in tal senso anche attraverso un corretto utilizzo dei finanziamenti regionali e comunitari per il settore agricolo e la riqualificazione ambientale. E’ auspicabile che gli Enti locali attivino autonomamente forme di incentivazione e concertazione finalizzate alla tutela delle trame verdi territoriali, anche in occasione della ridefinizione del sistema comunale degli spazi pubblici e del verde.

La tutela è rivolta non solo all’integrità della rete irrigua, ma anche ai manufatti, spesso di antica origine, che ne permettono ancora oggi l’uso e che comunque caratterizzano fortemente i diversi elementi della rete. Anche in questo caso, assume carattere prioritario l’attivazione di una campagna ricognitiva finalizzata alla costruzione di uno specifico repertorio in materia, che aiuti poi a guidare la definizione di specifici programmi di tutela, coinvolgendo tutti i vari enti o consorzi interessati. Per ulteriori indirizzi si rimanda alla successiva parte seconda, punto 2 dei presenti indirizzi. »

Anche nel Volume 2 (prima parte: “*I paesaggi della Lombardia: ambiti e caratteri tipologici*”) sono dettati “*indirizzi di tutela*”, più estesi di quelli contenuti nel Volume 6 (dove, in particolare, si tratta del sistema irriguo e non si accenna alla “cultura contadina”), e precisamente:

Indirizzi di tutela (Paesaggi della pianura irrigua a orientamento cerealicolo e foraggero).

I paesaggi della bassa pianura irrigua vanno tutelati rispettandone la straordinaria tessitura storica e la condizione agricola altamente produttiva. Questa condizione presuppone una libertà di adattamento colturale ai cicli evolutivi propri dell'economia agricola. Ciò va tenuto presente, ma nel contempo va assicurato il rispetto per l'originalità del paesaggio nel quale si identifica tanta parte dell'immagine regionale, della tradizionale prosperità padana.

La campagna.

I gravi fenomeni di inquinamento della falda impongono innanzitutto una salvaguardia ecologica della pianura rispetto a moderne tecniche di coltivazione (uso di pesticidi e concimi chimici) che possono fortemente indebolire i suoli e danneggiare irreversibilmente la falda freatica. L'uso di fertilizzanti chimici e diserbanti va controllato e ridotto. Come pure vanno controllati e limitati gli allevamenti fortemente inquinanti che hanno, specie nella pianura orientale, una notevole diffusione.

La modernizzazione dell'agricoltura ha fortemente penalizzato il paesaggio agrario tradizionale. L'impressione più netta e desolante è la scomparsa delle differenze, delle diversità nel paesaggio padano, tutto si amalgama, si uniforma essendo venute a cadere le fitte alberature che un tempo ripartivano i campi e, essendo ormai votate alla monocoltura ampie superfici agricole, essendo scomparsa o fortemente ridotta la trama delle acque e dei canali.

A questa situazione non concorre però soltanto una diversa gestione dell'attività agricola ma anche l'impropria diffusione di modelli insediativi tipicamente urbani nelle campagne, la necessità di infrastrutture ed equipaggiamenti tecnologici, i processi di allontanamento dei presidi umani dalle campagne verso le città. Gli indirizzi normativi possibili, al fine di invertire queste tendenze, sono di diversa natura. Attraverso una più accurata gestione della pianificazione urbanistica, bisogna evitare i processi di deruralizzazione o sottoutilizzazione provocati da attese in merito a previsioni insediative ma anche prevedere localizzazioni e dimensionamenti delle espansioni urbane che evitino lo spreco di territori che per loro natura sono preziosi per l'agricoltura.

Si sottolinea poi l'assoluta urgenza di una tutela integrale e di un recupero del sistema irriguo della bassa pianura, soprattutto nella fascia delle risorgive, e nelle manifestazioni colturali collegate a questo sistema (marcite, prati marcori, prati irrigui). Promuovere la formazione di parchi agricoli adeguatamente finanziati dove la tutela delle forme produttive tradizionali sia predominante svolgendo un ruolo di testimonianza colturale e di difesa dall'urbanizzazione (si pensi, ad esempio, al vasto comprensorio agricolo della Bassa Milanese). Sviluppare nuove linee di progettazione del paesaggio agrario orientando scelte e metodi di coltivazione biologici. Incentivare la forestazione dei terreni agricoli dismessi (set-aside) o comunque la restituzione ad uno stato di naturalità delle zone marginali anche tramite programmi di salvaguardia idrogeologica (consolidamento delle fasce fluviali).

Incentivare il recupero della dimora rurale nelle sue forme e nelle sue varianti locali; nel contempo sperimentare nuove tipologie costruttive per gli impianti al servizio dell'agricoltura (serre, silos, stalle, allevamenti, ecc.) di modo che rispondano a criteri di buon inserimento nell'ambiente e nel paesaggio. Ricostituire stazioni di sosta e percorsi ecologici per la fauna di pianura e l'avifauna stanziale e di passo.

La cultura contadina.

Il ricchissimo patrimonio delle testimonianze e delle esperienze del mondo contadino va salvaguardato e valorizzato con misure che non contemplino solo la "museificazione", ma anche la loro attiva riproposizione nel tempo. Si collegano a ciò le tecniche di coltivazione biologica, la ricomposizione di ampi brani del paesaggio agrario tradizionale, la riconversione ecologica di terreni eccessivamente sfruttati e impoveriti.

B) con riferimento all'inclusione nel parco regionale denominato "*Parco Agricolo Sud Milano*"

L'art. 3, comma 2, delle "*Norme di attuazione*" precisa che: « *Sono atti a specifica valenza paesistica e come tali strumenti della pianificazione paesistica integrati nel Piano del Paesaggio Lombardo:*

[...omissis...]

d) i Piani di Parco regionali o nazionali e gli atti inerenti alle riserve naturali

[...omissis...]. »

Dunque, in base al "*principio di maggiore definizione*", le previsioni del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano, in quanto "*atto più definito*", sostituiscono a tutti gli effetti quelle del sovraordinato P.T.P.R.

Il comma 2 dell'art. 16 conferma quanto sopra: « *Nei parchi e nelle riserve naturali, l'atto a specifica valenza paesistica è costituito dagli atti, di cui all'articolo 3, comma 2, lettera d).* »

Ne consegue l'obbligo di osservare le previsioni e prescrizioni di detto P.T.C.

C) con riferimento all'inclusione nell' "*area di particolare interesse ambientale-paesistico*" definita "*ambito di contiguità al parco Sud Milano*"

Per tale ambito trovano applicazione le "Disposizioni del P.T.P.R. immediatamente operative" di cui al Titolo III delle n.t.a. del PTPR, e più precisamente il secondo comma dell'articolo 18, che così recita:

« 2. Relativamente agli ambiti di contiguità ai parchi regionali dell'Oglio Nord, Oglio Sud e Sud Milano, rappresentati nella tavola D del P.T.P.R. e puntualmente individuati nel repertorio ad essa allegato, i Piani Territoriali di Coordinamento delle Province di Milano, Bergamo, Brescia, Cremona e Mantova, per i territori di rispettiva competenza, dovranno assicurare la coerenza con le previsioni dei Piani Territoriali di Coordinamento dei parchi per le aree esterne ai parchi e il coordinamento tra le previsioni e le disposizioni dei

2.2.3 Vincoli amministrativi gravanti sul territorio comunale

Ai fini della formazione del Documento di Piano e del PGT è stata effettuata una ricognizione dei vincoli amministrativi a vario titolo gravanti sul territorio comunale.

Le aree gravate da detti vincoli sono indicate – laddove graficamente possibile – nella seguente tavola del Documento di Piano:

Vincoli amministrativi

1 : 10.000

2.2.3.1 Vincolo idrogeologico

Non si registra la presenza di detto vincolo sul territorio comunale.

2.2.3.2 Fasce di rispetto del reticolo idrico maggiore e minore

Nel territorio comunale esistono due corsi d'acqua appartenenti al "Reticolo idrico principale" di cui alla d.g.r. 25 gennaio 2002, n.7/7868, come modificata dalla d.g.r. 1 agosto 2003, n. 7/13950 (in relazione ai quali l'attività di polizia idraulica è di competenza della Regione) e precisamente:

- il Ticinello ("Colatore Navigliaccio o Ticinello Occidentale");
- la Gamberina ("Roggia Gamberina o Gamberinetta").

Ai sensi della citata d.g.r. 25 gennaio 2002, n.7/7868, come modificata dalla d.g.r. 1 agosto 2003, n. 7/13950, l'Amministrazione Comunale ha inoltre provveduto ad effettuare:

- la determinazione del "Reticolo idrico minore", distinguendo il reticolo di competenza comunale (per il quale l'attività di polizia idraulica è di competenza del Comune) da quello non di competenza comunale;
- la determinazione delle fasce di rispetto relative al "Reticolo idrico minore di competenza comunale", sufficienti a consentire l'accessibilità al corso d'acqua ai fini della sua manutenzione, fruizione e riqualificazione ambientale.

Un solo corso d'acqua interessante il territorio comunale risulta appartenente al "Reticolo idrico minore di competenza comunale", e precisamente il Fontanile Paù, comprensivo sia della testa del fontanile che dell'asta a valle (Cavo Paù).

I corsi d'acqua interessanti il territorio comunale appartenenti al "Reticolo idrico minore non di competenza comunale" sono i seguenti:

01	Roggia	Avogadro
02	Cavo	Cantù
03	Cavo	Cerro
04	Cavo	Lucini
05	Roggia	Longona
06	Roggia	Gambirone
07	Cavo	Beretta
08	Cavo	Resta – San Rocco
09	Cavo	Resta
10	Cavo o o Roggia	Alessandrina
11	Cavo	Paù
12	Roggia	Marciona
13	Roggia	Mischia
14	Roggia	Bergonza
15	Roggia	Bareggia
16	Cavo	Kewenkuller
17	Roggia	Nuova

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico non sono state rappresentate sulla tavola dei vincoli amministrativi in quanto la relativa determinazione comunale è soggetta a superiore approvazione e non può per il momento trovare applicazione.

2.2.3.3 Fasce di rispetto degli elettrodotti

La tavola dei vincoli amministrativi richiamata all'inizio del presente capitolo 2.2.3 si limita a riportare la sola indicazione della presenza e del tracciato di elettrodotti esistenti ("linee elettriche aeree esterne ad alta tensione").

Omette invece di indicare le relative fasce di rispetto, in quanto queste ultime dovranno essere determinate nei modi stabiliti dalla legge 22 febbraio 2001 n. 36 «*legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*» e dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 «*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti*» e s.m.i., e non risulta che ad oggi tale determinazione sia stata effettuata.

Aggiornamento in sede di approvazione:

In sede di formulazione del parere di competenza sul PGT adottato, l'ASL – richiamando anche il decreto ministeriale 29 maggio 2008 «*Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica*», emanato dopo l'adozione del PGT, ha rammentato che compete al soggetto gestore degli elettrodotti la determinazione di cui sopra ed ha suggerito di acquisire la stessa da detto soggetto: il Comune di Rosate ha tempestivamente rivolto istanza in tal senso ad ENEL, senza ottenere risposta in tempo utile (in relazione al termine imposto dalla legge regionale 12/2005 per l'approvazione del PGT).

2.2.3.4 Fasce di rispetto dei depuratori

Non esistono depuratori sul territorio comunale.

2.2.3.5 Fasce di rispetto dei pozzi di captazione di acqua destinata al consumo umano

Vengono utilizzati nel territorio comunale per l'emungimento di acque sotterranee da destinare al consumo umano n. 3 pozzi, e precisamente:

- Pozzo di Piazza Vittorio Veneto (così ufficialmente codificato, in realtà accessibile da Viale Rimembranze): (codice: n. 015.188.1)
- Pozzo di Via Matteotti: (codice: n. 015.188.2)
- Pozzo di Via Leonardo da Vinci: (codice: n. 015.188.3)

Le *aree di salvaguardia* dei suddetti pozzi (art. 21 del d.lgs. 152/1999, come sostituito dall'art. 5, 1° comma, del d.lgs. 258/2000) risultano individuate come di seguito specificato (vedi D.G.R. 27 giugno 1996 n. VI/15137).

Zone di tutela assoluta

Per tutti e tre i pozzi suddetti la zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante il punto di captazione, avente una estensione di dieci metri di raggio dal punto stesso.

Zone di rispetto

- 1) Pozzo di Piazza Vittorio Veneto (così ufficialmente codificato, in realtà accessibile da Viale Rimembranze): non essendo stata proposta né autorizzata (col supporto del prescritto studio idrogeologico, idrochimico ed ambientale) una diversa delimitazione, la "*zona di rispetto*" è individuata secondo il "*criterio geometrico*" ed è pertanto costituita dalla porzione di territorio, circostante la "*zona di tutela assoluta*", avente una estensione di duecento metri di raggio dal punto di captazione;
- 2) Pozzo di Via Matteotti: non essendo stata proposta né autorizzata (col supporto del prescritto studio idrogeologico, idrochimico ed ambientale) una diversa delimitazione, la "*zona di rispetto*" è individuata secondo il "*criterio geometrico*" ed è pertanto costituita dalla porzione di territorio, circostante la "*zona di tutela assoluta*", avente una estensione di duecento metri di raggio dal punto di captazione;
- 3) Pozzo di Via Leonardo Da Vinci: in seguito a presentazione di apposita istanza da parte del Comune, corredata dal prescritto studio idrogeologico, idrochimico ed ambientale (d.g.r. 27.6.1996 n. VI/15137), l'Amministrazione Provinciale di Milano – in esercizio della delega affidataLe dalla Regione con l.r. 1/2000 – ha autorizzato, con decreto 12225/2002 n.865 del 27 giugno 2002, la ridelimitazione della "*zona di rispetto*" secondo il "*criterio temporale*" con raggio di 10 metri.

Tutte e tre le "*zone di rispetto*" suddette sono indicate nella più volte richiamata tavola dei vincoli amministrativi.

2.2.3.6 Fasce di rispetto dei cimiteri

Esiste nel territorio comunale un solo cimitero, posto a sud-ovest dell'abitato.

La tavola dei vincoli ne riporta il sedime (area recintata) e la relativa zona di rispetto, come approvata dall'ASL con delibera del Responsabile del Servizio n. 2212 del 18.05.1995.

Aggiornamento in sede di approvazione:

Si noti che una porzione dell'area cimiteriale (intendendo come tale quella recintata) insiste nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano.

2.2.3.7 Fasce di rispetto delle aziende a rischio di incidente rilevante

Non risulta la presenza sul territorio comunale di aziende a rischio di incidente rilevante.

2.2.3.8 Fasce di rispetto della viabilità secondo il Nuovo Codice della Strada

Poiché il Codice della strada stabilisce che la profondità delle fasce di rispetto (relative a ciascuna tipologia di strada) sia determinata a partire dal "limite della proprietà stradale", non è stato possibile rappresentare graficamente le fasce stesse su cartografia aerofotogrammetrica.

Invero occorre precisare che, al di là della materiale impossibilità, tale rappresentazione non sarebbe neppure risultata opportuna, in quanto – una volta rappresentata sugli elaborati del PGT – avrebbe potuto indurre in errore gli operatori e lo stesso Ufficio Tecnico Comunale.

2.2.3.9 Oleodotti

Il territorio comunale è attraversato dall'oleodotto SNAM Ferrera-Rho, secondo tronco Bereguardo-Barate, diametro DN 12"

Detto oleodotto è stato indicato, come presenza e tracciato, sulla già menzionata tavola dei vincoli amministrativi.

Non è stato possibile rappresentare le relative fasce di rispetto laterale, in quanto non sono state fornite all'estensore del PGT le necessarie informazioni circa la relativa profondità.

2.2.3.10 Metanodotti

Il territorio comunale è attraversato dal metanodotto SNAM Rognano-Cusago, diametro DN 750", pressione 75 bar.

Detto metanodotto è stato indicato, come presenza e tracciato, sulla già menzionata tavola dei vincoli amministrativi.

Non è stato possibile rappresentare le relative fasce di rispetto laterale, in quanto non sono state fornite all'estensore del PGT le necessarie informazioni circa la relativa profondità.

2.2.3.11 Parchi regionali

Gran parte del territorio comunale (Kmq 17,073, pari al 91,35% del totale) è inclusa nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, quale si desume dal relativo Piano Territoriale di Coordinamento approvato con DGR 3 agosto 2000 n. 7/818, pubblicata sul BURL del 21 settembre 2000, 2° supplemento straordinario al n. 38.

Il perimetro del Parco è indicato, per la parte che interessa il territorio comunale, sulla più volte menzionata tavola dei vincoli amministrativi.

2.2.3.12 Beni culturali

Si registra nel territorio comunale la presenza dei seguenti "beni culturali" vincolati ai sensi della parte seconda del d.lgs 22.1.2004, n. 42 «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137», articolo 10:

- a) beni culturali **vincolati ai sensi dell'articolo 10, 1° comma del d.lgs 22.1.2004, n. 42** (ossia le cose immobili, a chiunque appartenenti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o

etnoantropologico appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, escluse quelle che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni):

- Cappella di San Rocco;
- Chiesa di San Giuseppe;
- Chiesa di Santo Stefano;
- Cappella delle Opere Parrocchiali;
- Residenza Municipale (Palazzo Cattaneo);
- Scuola elementare;
- ex Residenza Municipale;
- Centro Parrocchiale.

b) beni culturali **vincolati** ai sensi dell'articolo 10, 3° comma del d.lgs 22.1.2004, n. 42 (ossia le cose immobili, a chiunque appartenenti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico dichiarato **mediante l'apposita dichiarazione** di cui all'art. 13 dello stesso d.lgs 42/2004):

- Castello Visconteo;
- Oratorio di Sant'Ambrogio (alla Cascina Sant'Ambrogio);
- Cappella dei Ss; Ambrogio e Maria;

Tutti i suddetti beni sono indicati sulla più volte menzionata tavola dei vincoli amministrativi.

Aggiornamento in sede di approvazione

2.2.3.13 Beni paesaggistici

Si registra nel territorio comunale la presenza dei seguenti "beni paesaggistici" vincolati ai sensi della parte terza del d.lgs 22.1.2004, n. 42 «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137», articolo 142, comma 1:

a) **corsi d'acqua** iscritti nell'elenco delle acque pubbliche, con relative fasce laterali per una profondità di 150 metri per lato, di cui alla lettera c) del suddetto comma 1 dell'articolo 142: il territorio Comunale è interessato dai seguenti corsi d'acqua, fra quelli elencati nella d.g.r. 25/07/1986 n. 4/12028 e ss.mm.ii.:

- il Colatore Navigliaccio o Ticinello Occidentale;
- la Roggia Gamberina;
- la Roggia Gamberinetta.

b) **aree boscate** di cui alla lettera g) del suddetto comma 1 dell'articolo 142: sono presenti nel territorio comunale modeste aree boscate, perlopiù disposte lungo le rive di corsi d'acqua.

m) **zone di interesse archeologico** di cui alla lettera m) del suddetto comma 1 dell'articolo 142: sono presenti nel territorio comunale due zone di interesse archeologico:

- una parte dell'edificio antico e delle aree immediatamente adiacenti (il vincolo è posto dal PTCP)
- l'area su cui anticamente sorgeva la Cascina Rancese (il vincolo viene posto dal PGT).

2.2.4 Istanze e proposte provenienti dai cittadini, singoli e in forma associata

Come già illustrato all'inizio della presente relazione, prima di affidare l'incarico per l'adeguamento del Piano di Governo del Territorio (e della Valutazione Ambientale Strategica), l'Amministrazione Comunale ha pubblicato il previsto "avviso di avvio del procedimento", in seguito al quale sono pervenute n. 27 istanze e proposte.

Le stesse sono state attentamente considerate e valutate dall'Amministrazione Comunale ed accolte nei casi in cui non si ponevano in contrasto con gli indirizzi generali dell'Amministrazione in ordine all'assetto del territorio.

L'Amministrazione Comunale ha inoltre effettuato, preliminarmente alla redazione del PGT, una "Indagine conoscitiva per la formazione del Piano di Governo del Territorio", per mezzo di apposito questionario reperibile sul sito Internet del Comune, che chiunque aveva la possibilità di scaricare, compilare ed inviare al Comune.

L'Amministrazione Comunale ha esaminato i questionari pervenuti, ricavandone elementi di valutazione utili al fine della messa a punto delle linee di indirizzo per la redazione del P.G.T.

Infine, preliminarmente all'avvio della redazione del PGT e durante la stessa, sono stati svolti numerosissimi incontri (circa quaranta!) – inerenti sia il PGT che la relativa VAS – con tutti i soggetti a qualsiasi titolo interessati o aventi competenze di espressione di pareri, di controllo, di verifica, di approvazione.

Anche da questi incontri l'Amministrazione Comunale ha ricavato elementi di valutazione utili al fine della messa a punto delle linee di indirizzo per la redazione del P.G.T.

2.3 Il quadro conoscitivo del territorio comunale come risultante delle trasformazioni avvenute

2.3.1 Il territorio di Rosate nell'area vasta e il suo territorio agricolo.

2.3.1.1 Rosate nell'area vasta del sud milanese

Come già fatto in precedenza, considereremo quale "area vasta" in cui si situa Rosate quella corrispondente al già menzionato "Tavolo Interistituzionale Abbiatense-Binaschino", comprendente 21 comuni; come si è già precisato, tale area ha una estensione di 28.430,00 ha e 99.979 abitanti (31.12.2005), con una densità di 3,517 ab/ettaro; in questo ambito Rosate è per dimensione territoriale il quinto comune e per popolazione il sesto.

Il territorio comunale di Rosate misura 18,69 Km², mentre il nucleo edificato, escludendo solo le cascine e gli altri insediamenti sparsi (Cavoletto, deposito camper), ha una estensione di Km² 1,415231 e rappresenta il 7,57% del totale.

Le cascine (in territorio agricolo) hanno una estensione di circa Km² 0,401, pari al 2,15% del totale.

Sommando alla superficie del nucleo edificato quella delle cascine e degli altri insediamenti sparsi di consistenza apprezzabile (Cavoletto, deposito camper), si arriva ad una superficie totale edificata di Km² 1,924, pari al 10,29% del totale (si avverte che il dato comprende anche i parchi urbani, in particolare il "Parco delle Rogge", che, ai fini della verifica del suolo urbanizzato/urbanizzabile di cui all'art. 84 delle n.t.a. del PTCP verranno invece esclusi).

Il territorio di Rosate si situa approssimativamente al centro di tale ambito intercomunale e si caratterizza per l'ampiezza, la qualità e l'integrità di un territorio agricolo in gran parte coltivato, con una presenza contenuta di allevamenti.

Questo territorio agricolo è quasi totalmente compreso nel Parco Sud (circa Km² 17,073, pari al 91,35% del totale); il perimetro del Parco circonda in modo molto stretto l'abitato esistente e lascia libere attorno ad esso aree non edificate di numero ed estensione molto limitata; un criterio di delimitazione così restrittivo, e per di più con un disegno del perimetro definito in modo non sempre "logico", rappresenta un grave ostacolo alle legittime aspettative della comunità locale, in particolare per quanto riguarda le necessità di adeguamento e di completamento (talvolta anche di sviluppo) delle attività insediate, soprattutto di quelle economico-produttive.

2.3.1.2 Il territorio agricolo di Rosate

Il territorio agricolo è di rilevante valore per dimensione, qualità pedologiche, valori paesaggistico-ambientali, densità di elementi naturali, attrezzatura e organizzazione degli insediamenti agricoli.

Le cascine situate nel territorio agricolo (dunque escludendo la cascina Confaloniera e la Cascina Stampa) sono complessivamente 25, e comportano una superficie edificata di circa 401.000 mq compresi i relativi cortili e spazi di pertinenza di edifici ed impianti:

Sono numerose le cascine indicate dal PTC del Parco e dal PTC della Provincia come insediamenti di interesse storico e/o paesistico:

Cascina		PTC		PTCP	
		Art. 39 Insediamenti rurali di interesse paesistico	Art. 40 Emergenze storico architettoniche. Manufatti della storia agraria	Art. 38 Insediamenti rurali di interesse storico	Art. 39 Insediamenti rurali di interesse paesistico
01	Cascina Arlugo			<input type="checkbox"/>	
02	Cascina Bertora	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
03	Cascina Canobbio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
04	Cascina Cassinetta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
05	Cascina Cavoletto	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
06	Cascina Cittadina	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
07	Casc. Confaloniera				
08	Cascina Contina	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
09	Cascina Crosina			<input type="checkbox"/>	
10	Cascina Di Mezzo			<input type="checkbox"/>	
11	Casc. Gaggianese			<input type="checkbox"/>	
12	Cascina Longona	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	Cascina Malpaga	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	Cascina Melghera	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	Cascina Mentirone			<input type="checkbox"/>	
16	Cascina Miconia			<input type="checkbox"/>	
17	Cascina Mottaiola			<input type="checkbox"/>	
18	Cascina Nuova			<input type="checkbox"/>	
19	Cascina Paù			<input type="checkbox"/>	
20	Cascina Rancese				
21	Cascina Rota			<input type="checkbox"/>	
22	Casc. S. Ambrogio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23	Cascina S. Caterina			<input type="checkbox"/>	
24	Cascina Stampa				
25	Cascina Trinchera			<input type="checkbox"/>	
26	Cascina Villanova	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
27	Cascina Vittoria				

La loro posizione e distribuzione, significativamente omogenea nel territorio, testimonia di un rapporto diretto con un ambito agricolo "storico" di riferimento, di estensione e dislocazione appropriata (come abbiamo già visto, l'estensione media è 54,37 ha per azienda, significativamente maggiore di quella che si riscontra nell'area vasta, che è di 40,11 ha per azienda).

Nel territorio agricolo si evidenziano anche alcuni "beni di interesse artistico e storico" (D.Lgs. 42/2004), che vengono rappresentati ed elencati nei competenti elaborati del Documento di Piano.

Un efficace e ben distribuito sistema di corsi d'acqua superficiali, di fondamentale importanza per l'attività agricola, attraversa in senso nord-sud ed ovest-est il territorio comunale. Si evidenziano, in particolare – trascurando i rami minori – la roggia Gambarina o Gambarinetta, la Bergonza, la Mischia e il Ticinello. Alcuni si inseriscono, in parte coperti, nel nucleo centrale edificato e rappresentano per gli insediamenti limitrofi e per la zona (in particolare la fascia est del paese) elementi di notevole caratterizzazione ambientale.

Le tavole del Documento di Piano rappresentano e sintetizzano tutte le previsioni del PTC della Provincia e del Parco Sud, nonché quelle contenute nel "Censimento dei beni architettonici e ambientali della Provincia", riportano tutti gli elementi di pregio da tutelare, comprese le "zone di tutela e valorizzazione paesistica" del Parco, "gli ambiti di rilevanza paesistica e le fasce di rilevanza paesistica fluviali" del PTCP (le previsioni della Provincia e del Parco sono in gran parte, ma non totalmente coincidenti), nonché gli elementi costitutivi della rete ecologica (corridoi ecologici primari e secondari, gangli, varchi), oltre ad altri elementi di minore rilevanza.

Questi elementi caratterizzanti trovano nel PTCP della Provincia e nella sua normativa tecnica, nei Quaderni illustrativi allegati, nella normativa tecnica del Parco, una chiara definizione dei connotati, valori e obiettivi, che costituiscono i contenuti ambientali da tutelare, con le relative indicazioni normative da assumere a livello comunale.

La quota di superficie agricola utilizzata (SAU) sulla superficie agricola totale è maggiore a Rosate (94,16%) che non nell'area vasta (85,00%) e nell'intera provincia di Milano (88,77%).

Le aziende agricole di Rosate hanno dimensioni medie (54,37 ha di superficie totale per azienda) e quindi una consistenza economico-produttiva che dà stabilità al loro ruolo nell'ambito del comune e dell'area vasta.

Il numero di addetti stabili (1,48 addetti ogni 100 residenti) è mediamente superiore al numero di addetti a livello provinciale (com'è ovvio, trattandosi di provincia fortemente industrializzata) ma sensibilmente inferiore a quelli che si riscontrano nella zona (1,87 addetti ogni 100 abitanti) e largamente inferiore a quelli che si riscontrano in comuni con minor presenza di attività industriali come Besate, Morimondo, Ozzero (da 6 a 9 addetti ogni 100 abitanti).

2.3.1.3 Tipologia delle aziende agricole

Come si è già visto, sulla base del 5° censimento nazionale dell'agricoltura (ISTAT) del 2000, si rileva che nel comune di Rosate sono presenti 23 aziende agricole di cui molte di grandi dimensioni (11 aziende hanno superficie totale compresa fra 50 e 100 ha, e 3 aziende hanno superficie totale superiore a 100 ha).

L'indirizzo aziendale è risicolo e zootecnico. E' comunque presente arboricoltura da pioppo. I prati, i pascoli e le coltivazioni foraggere sono praticate soltanto dalle aziende zootecniche e concentrati intorno ai centri aziendali.

La forma di conduzione è nella quasi totalità dei casi di tipologia diretta del conduttore con manodopera aziendale prestata da familiari e parenti del conduttore.

La presenza di numerose cascine di ottima qualità, alcune delle quali con fabbricati rurali molto ben conservati con annessi fienili o piccole chiesette tipici del paesaggio lombardo, conferisce un plusvalore all'ambito rurale già di elevata qualità.

2.3.1.4 Il paesaggio agrario

Le aree agricole che circondano l'abitato di Rosate risultano composte da ampi appezzamenti con un buon equipaggiamento vegetale: grandi alberi e filari caratterizzano il territorio. Il reticolo irriguo, molto capillare, risulta ben tenuto e ricco anch'esso di fasce arboreo-arbustive soprattutto lungo le principali vie irrigue come la Roggia Ticinello che delimita il territorio comunale verso sud.

L'intera area fa parte del Parco Agricolo Sud, e ciò ha sicuramente contribuito a preservare questo territorio da interventi di impoverimento a carico del patrimonio arboreo.

La linea di delimitazione tra il nucleo edificato e il territorio agricolo risulta piuttosto netta, anche grazie alla presenza di due arterie di traffico che delimitano l'ambito urbano dal territorio aperto. Sono comunque presenti, soprattutto nelle aree di recente urbanizzazione, ambiti residuali a tutt'oggi coltivati ma certamente di difficile mantenimento.

I suoli del comune di Rosate, sulla base dei dati della Carta Pedologica redatta da ERSAL 1993, rientrano per la maggior parte in III classe, poche aree si classificano in IV classe, mentre sono presenti suoli di qualità molto elevata codificabili in I o II classe. Le sottoclassi rilevate sono di tipologia s, oppure w.

Risulta pertanto che i terreni agricoli, tutti di elevata qualità, trovano limitazioni soprattutto nella percolazione delle acque o nella presenza di falda sub-superficiale e, in misura minore, le limitazioni sono a carico dello spessore oppure della quantità di scheletro dei suoli.

2.3.1.5 Problematiche del territorio aperto

Le problematiche relative alla gestione di questo paesaggio ricco in peculiarità importanti possono individuarsi in:

salvaguardia e mantenimento delle aziende agricole :

vista la ricchezza di aziende agricole dotate di pregio architettonico e notevole rilevanza economica risulta importante provvedere alla loro salvaguardia attuabile soprattutto attraverso la continua manutenzione delle fitta rete irrigua e il mantenimento dell'accorpamento dei terreni di fondamentale importanza non solo per il paesaggio, ma soprattutto per le attività dell'azienda stessa.

E' inoltre indispensabile intervenire sul territorio agricolo evitando l'intrusione di elementi appartenenti ad altri settori che possono avere effetti negativi sulle coltivazioni: ad esempio l'ubicazione di aree industriali in prossimità di aziende agricole determina un forte impatto oltre che visivo, anche legato all'indotto generato dalle zone industriali.

Le aree industriali dovrebbero comunque tutte seguire un criterio di compatibilizzazione dei fabbricati;

tipologia del margine tra il nucleo edificato e gli spazi aperti:

attualmente il margine fra il nucleo abitato e la campagna circostante è continuo, non frastagliato. E' importante mantenere questo carattere di unitarietà del margine al fine di non creare nuove aree di risulta e spazi interclusi rispetto a quelli già esistenti;

mitigazione del margine tra il nucleo edificato e gli spazi aperti:

Le trasformazioni future dovranno, oltre che mantenere la continuità del margine, mitigare l'impatto delle nuove edificazioni sul paesaggio rurale mediante opportune fasce alberate di mitigazione paesistico-ambientale.

2.3.2 Il territorio edificato

2.3.2.1 La forma urbana

Il nucleo edificato ha una configurazione relativamente compatta, di forma vicina al quadrato, con una orditura di strade la cui gerarchia è chiaramente leggibile: tre strade di perimetro che sono parte di un anello, incompleto ad est e a sud, un quadrilatero interno che circonda la parte edificata di più antica formazione, un asse storico che diagonalmente, da nord est a sud ovest, si individua come l'elemento strutturale originario del paese e su cui si allineano gli edifici più antichi, alcune vie che collegano trasversalmente gli elementi primari dell'orditura stradale e infine il reticolo delle strade minori di accesso agli insediamenti.

Viene considerata opera prioritaria il completamento dell'anello viario a sud, volto a collegare la zona industriale con la SP30 Binasco-Vermezzo e ad alleggerire il traffico nell'area centrale.

Il Documento di Piano prevede pertanto la realizzazione di questa strada, che viene indicata con la sua area di pertinenza negli elaborati grafici; in considerazione della presenza – nella pianificazione sovraordinata – di una zona di tutela e valorizzazione paesistica, la realizzazione di detta strada dovrà avvenire tramite un progetto condiviso fra Comune e Provincia, avente i requisiti ambientali necessari, anche ai fini della tutela del previsto corridoio ecologico e della continuità dei percorsi campestri e ciclo pedonali. Il progetto dovrà inoltre affrontare la sistemazione dell'area che rimarrà interclusa, prevedendo idonei equipaggiamenti arborei e arbustivi e trasformando l'area da agricola generica a "parco agricolo".

Il nucleo edificato, nel suo margine est, è delimitato e ambientalmente caratterizzato dalla presenza della roggia Bergonza ed attraversato, con lo stesso andamento nord sud, dalla roggia Mischia; questi corsi d'acqua, non solo hanno influito sulla conformazione dell'orditura viaria e sulla forma dell'edificazione, ma introducono direttamente nell'edificato elementi di naturalità e di paesaggio che sono un importante fattore di mediazione fra città e campagna.

Del resto tutto il territorio agricolo è organizzato, come già rilevato, secondo il reticolo dei corsi d'acqua e l'abitato si è in parte sviluppato su questo reticolo; uno dei temi progettuali – attuali e/o futuri – potrebbe essere proprio quello di conservare e dove possibile ricostituire (riportare alla luce) i percorsi dove risultano alterati, o confusi, entro le parti costruite.

A sud-ovest "si appende" alla struttura viaria sopra descritta, senza distacco dall'abitato, ma comunque in posizione distinta e non fastidiosa, un comparto industriale di notevole estensione rispetto alla dimensione complessiva dell'aggregato urbano; un secondo comparto industriale si trova attestato sulla tangenziale ovest (Via De Gasperi); un terzo piccolo insediamento si trova lungo il confine sud del territorio comunale, in località Cavoletto, ed è parte di un'area produttiva più grande del Comune di Vernate.

L'accessibilità alle zone industriali principali è buona dal paese; dagli altri comuni a nord si arriva ad esse dalla tangenziale ovest (via De Gasperi), con qualche interferenza con i quartieri residenziali a lato. Per quanto importanti siano gli insediamenti produttivi maggiori la loro accessibilità risulta assicurata da una viabilità che può ancora assolvere a un doppio compito, quello di condurre alle fabbriche e di dare accesso agli insediamenti residenziali periferici (vedere a questo proposito le conclusioni del "Piano quadro del traffico e della mobilità" del PIM).

In questo sistema di accessibilità e tenendo conto dei vincoli ristretti posti dal confine del Parco Sud l'estensione delle aree che, in linea teorica, sono ulteriormente disponibili per gli sviluppi insediativi è molto esigua, tanto più se si considera che alcune di queste aree presentano criticità – perché, per esempio, sono parte di elementi di paesaggio di valore ambientale – che ne consentono solo un utilizzo parziale e in ogni caso la loro estensione, al netto di strade e aree per l'urbanizzazione secondaria, costituisce comunque una risorsa minima.

Aggiornamento in sede di approvazione:

La scarsità di aree disponibili per nuove edificazioni è tanto più rilevante se si considerano le esigenze relative agli insediamenti produttivi ove, senza pensare a veri e propri nuovi sviluppi, è persino impossibile consentire qualche ampliamento funzionale ad industrie esistenti a causa appunto del perimetro eccessivamente ristretto del Parco Sud; per questo l'Amministrazione Comunale si ripromette di continuare a proporre al Parco (ma anche alla Provincia e alla Regione, soggetti aventi in ogni caso competenze in materia), un modesto arretramento del confine del Parco.

2.3.2.2 Il nucleo di antica formazione

Aggiornamento in sede di approvazione:

All'interno del contesto edificato del Capoluogo si individua una zona centrale, formata da un sistema di edifici che si sviluppa **principalmente** ai lati di via Roma e di via Rimembranze; una aggregazione lineare a prevalente destinazione residenziale, con unità commerciali di vicinato al piede, che accoglie anche limitate attività professionali, unità artigianali di servizio, i luoghi di relazione e d'incontro più importanti, gli esercizi pubblici, e che termina, alla testata sud, col Municipio.

In realtà, come si può constatare dalla mappa allegata alla pagina seguente, tratta dal volume *"I muri della memoria"* di Gian Paolo Cisotto (edito dal Comune di Rosate), anche se oggi l'asse viario prevalente attorno al quale si sviluppa la parte più significativa del nucleo antico è rappresentato dalle vie Roma e Rimembranze, si può affermare che tutte le vie dell'attuale nucleo antico risalgono ad epoca antichissima, se è vero che già nel tredicesimo secolo l'antico impianto dell'edificato vedeva una cinta muraria circondata da fossato (fortificazione realizzata per iniziativa di Milano ancora in guerra con Pavia), a pianta all'incirca corrispondente ad un quadrilatero irregolare, con porte d'accesso dai quattro angoli a cui portavano direttrici viarie provenienti dal territorio circostante:

- da nord-est (dall'attuale strada proveniente da Gaggiano) la "Porta di Rezano" che immetteva all'asse viario interno corrispondente all'attuale via Roma-via Rimembranze;
- da nord-ovest (dall'attuale strada proveniente da Gudo Visconti) la "Porta di Borgonuovo" che immetteva all'asse viario interno corrispondente all'attuale via Cavour;
- da sud ovest (dall'attuale strada proveniente da Calvignasco e Bubbiano) la "Porta di San Martino" che immetteva all'asse viario interno corrispondente all'attuale via Daccò (che prosegue nell'attuale via Rimembranze e poi Roma);
- da sud est la "Porta di Pratomaggiore" che immetteva all'asse viario interno corrispondente all'attuale via Gallotti, che a sua volta immetteva e tutt'ora immette nell'attuale via Roma.

Già esistente allora (e forse già abitata in epoca romana) era anche la via Garibaldi.

Dunque l'impianto viario principale del nucleo antico, rappresentato dalle vie Roma, Rimembranze, Daccò, Pellico, Cavour, Garibaldi, Gallotti risale ad epoca antichissima, perlomeno a quasi otto secoli fa (in realtà alcune di queste strade risalgono ad epoca assai più antica), ed è solo a causa delle trasformazioni più recenti se **principalmente ai lati** delle citate vie Roma e Rimembranze si attestano le tipologie edilizie di maggior valore storico e architettonico – sia pure con le caratteristiche di un'edilizia minore, di "campagna" –, che sono generalmente il residuo di edifici già presenti nel 700, di proprietà di notabili del paese, di canonici, di Istituti religiosi, di famiglie nobili o possidenti (vedi i brevi cenni storici in questa relazione e ne *"I muri della memoria"* di Gian Paolo Cisotto), edifici che talvolta nella parte retrostante avevano e ancora in parte hanno rustici e tettoie per usi agricoli, ma che hanno ormai perso i caratteri più tipici della corte agricola.

L'impianto urbanistico ha una identità ambientale riconoscibile in particolare lungo queste strade, ma la debolezza degli impianti edilizi – ferma restando la modesta qualità architettonica (dove esiste) degli edifici principali su strada e l'unitarietà delle cortine edilizie – ha fatto sì che a poco a poco le parti più interne delle aree siano divenute oggetto di inserimenti e trasformazioni non sempre ordinati e unitari.

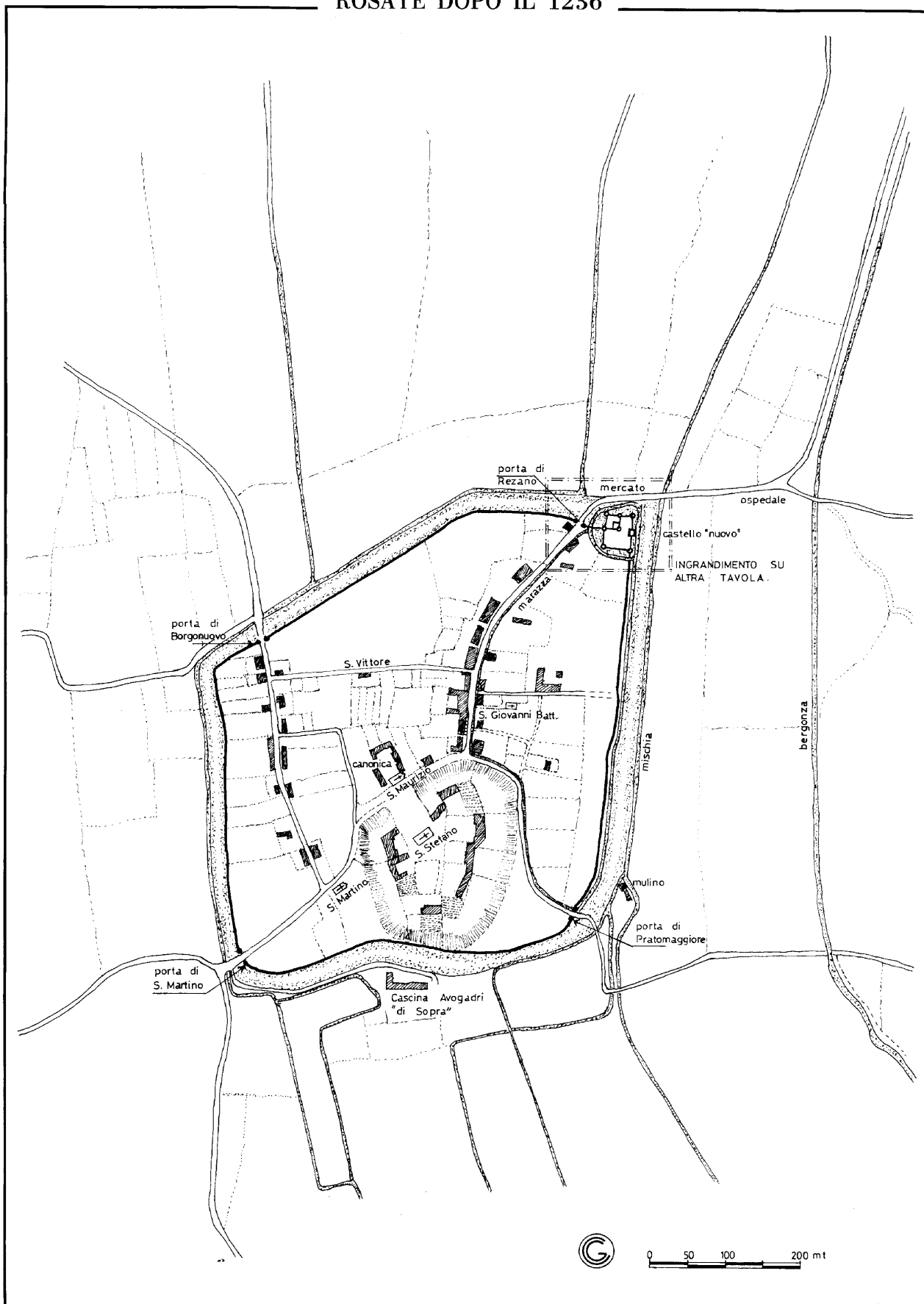
In altri centri urbani, ove le tipologie a corte permangono ancora con una loro forma ben riconoscibile, il "modulo" della corte ha potuto divenire un riferimento fondamentale per la riorganizzazione degli spazi e per le trasformazioni fisiche e funzionali tramite ristrutturazioni e ampliamenti.

Resta comunque importante la forma unitaria, lineare, ma non rettilinea, di questo spazio pubblico, che è il vero centro di vita del paese e che conserva proporzioni omogenee (salvo limitati episodi edilizi) e una sostanziale continuità di caratteri architettonici, tanto da rappresentare nel suo insieme, più che negli elementi particolari, il connotato caratteristico della forma urbana e un valore ambientale meritevole di conservazione.

2.3.2.3 Il tessuto edilizio alle spalle delle cortine storiche

Alle spalle della struttura storica fatta, come si è detto, di una continuità di edifici che si allineano lungo le vie Roma e Rimembranze, si sviluppa un territorio edificato, amorfo e discontinuo, formato in parte da rustici, ma anche da più recenti costruzioni che hanno progressivamente occupato gli spazi (cortili, orti, aree agricole) retrostanti gli edifici principali situati lungo le strade, come è chiaramente visibile se si osserva una mappa del 1700 (vedi *"I muri della memoria"* di Paolo Cisotto).

ROSATE DOPO IL 1236



Questo tessuto informe, con presenza di "porosità" che sono però talvolta anche antiche pertinenze degli edifici principali dell'impianto storico, è difficilmente riconducibile a un disegno unitario predefinito o anche solo a un disegno ordinato. Gli interventi sono regolabili, fatto salvo il rispetto di poche prescrizioni generali di tipo morfologico, sull'impiego dei materiali appropriati e sull'uso degli spazi disponibili, solo caso per caso, tenendo conto della primaria esigenza di un inserimento non conflittuale nel contesto e del fatto che generalmente le proprietà sono frazionate e il loro recupero è difficilmente traducibile in un progetto unitario.

Il Piano Regolatore Generale ha cercato di risolvere il problema con un "Piano Generale di Recupero del nucleo di antica formazione", che stabiliva, edificio per edificio, le categorie d'intervento ammesse (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, completamento), che tuttavia non ha impedito la realizzazione di interventi esteticamente e tipologicamente non appropriati ai caratteri dell'adiacente tessuto storico, senza contare che spesso questo è avvenuto a detrimento di aree che sarebbero state necessarie per un inserimento ambientale di maggiore qualità, o col sacrificio degli spazi di pertinenza necessari al ricovero delle auto private.

Si evidenzia quindi la necessità di contenere l'occupazione degli spazi ancora disponibili e di attuare un progressivo e graduale riordino degli edifici di edificazione non recente, tramite interventi parziali, ma in forma ordinata e coerente.

Aggiornamento in sede di approvazione:

2.3.2.3b Le rilevazioni, gli studi, le constatazioni, le rilevazioni effettuate per il nucleo di antica formazione.

Per la redazione del PGT sono state effettuate constatazioni e sopralluoghi (documentati anche da una copiosa mole di riprese fotografiche depositate agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale), in esito ai quali è stato possibile approntare gli elaborati di seguito elencati, tutti allegati al Documento di Piano con la sola eccezione degli ultimi tre, che, pur recando rilevazioni, analisi e valutazioni (perfettamente pertinenti al "quadro conoscitivo"), sono stati inclusi (nella unitaria redazione definitiva del PGT) i primi due fra gli elaborati del Piano dei Servizi e l'ultimo fra gli elaborati del Piano delle Regole in quanto elemento "di appoggio" alle relative norme di disciplina degli interventi; i contenuti di detti tre elaborati si intendono qui richiamati ad ogni effetto quale parte integrante del quadro conoscitivo del Documento di Piano:

Elaborati analitico-descrittivi:

01.DP – Relazione illustrativa, ai capitoli seguenti:

- capitolo 2.1 "Cenni storici"
- capitolo 2.3.2.1 "La forma urbana"
- capitolo 2.3.2.2. "Il nucleo di antica formazione"
- capitolo 2.3.2.3 "Il tessuto edilizio alle spalle delle cortine storiche"

Elaborati grafici:

09/a.DP	<i>Le diverse fasi di sviluppo del sistema urbano, le trasformazioni dei sistemi funzionali. Edificazione nel XVIII secolo.</i>	1 : 2.000
09/b.DP	<i>Le diverse fasi di sviluppo del sistema urbano, le trasformazioni dei sistemi funzionali. Edificazione nel XIX secolo.</i>	1 : 2.000
09/c.DP	<i>Le diverse fasi di sviluppo del sistema urbano, le trasformazioni dei sistemi funzionali. Edificazione nel XX secolo.</i>	1 : 2.000
10.DP	<i>Altezza degli edifici privati</i>	1 : 2.000
11.DP	<i>Destinazioni funzionali dei piani terra</i>	1 : 2.000
12.DP	<i>Stato manutentivo degli edifici privati</i>	1 : 2.000
13.DP	<i>Localizzazione delle funzioni terziarie</i>	1 : 2.000
23.PS	<i>I servizi esistenti nel Comune</i>	1 : 2.000
27.PS	<i>Il sistema del verde</i>	1 : 5.000
30.PR	<i>Disciplina degli interventi nel nucleo di antica formazione"</i>	1 : 1.000

Le rilevazioni, le analisi e le valutazioni sopra menzionate sono state effettuate con riferimento ad una prima e provvisoria perimetrazione del nucleo di antica formazione, effettuata assumendo come riferimento base la cartografia di prima levata dell'Istituto Geografico Militare.

Come risultato delle rilevazioni, analisi e valutazioni effettuate, è poi stata definita la perimetrazione definitiva, tenendo conto delle sottrazioni causate in epoca recente dalle trasformazioni avvenute.

Si ha ragione di ritenere che l'insieme degli elaborati sopra elencati contenga tutti gli elementi conoscitivi richiesti dalle norme del PTPR (*Norme di Attuazione*: artt. 11 e 19 – *Indirizzi di tutela*: parte II, capitolo 1.1) e del PTCP (*Norme di Attuazione*: art. 36, che riprende quasi letteralmente le richiamate norme del PTPR), posto che:

- non esistono aree inedificate intercluse. Il nucleo antico si presenta come un aggregato continuo e compatto. Le sole aree inedificate (o “spazi aperti”) sono rappresentate dagli spazi pubblici (la piazza Vittorio Veneto, il Parco del Castello, ecc.) o di uso pubblico (le aree inedificate dell'Oratorio parrocchiale e dell'ex Oratorio parrocchiale femminile);
- non esistono neppure aree inedificate esterne al perimetro e ad esso adiacenti: l'aggregato dell'edificazione antica è inserito nell'edificato di epoca recente che lo cinge senza soluzione di continuità, salvo per alcuni spazi pubblici o di uso pubblico quali il parco di via Garibaldi e lo spazio sportivo dell'Oratorio;
- il verde esistente è stato rilevato e rappresentato: la già richiamata tavola n. 30.PR espressamente indica gli spazi verdi privati, mentre le aree verdi pubbliche sono rappresentate nelle due tavole 23.PS e 27.PS;
- la perimetrazione del nucleo antico comprende gli spazi (privati) di pertinenza funzionale e visiva degli edifici che ragionevolmente possono esservi ricompresi;
- nel determinare la perimetrazione del nucleo antico, vi sono stati inclusi gli edifici di costruzione o ricostruzione recente, quasi sempre incongrui, che la citata tavola 30.PR evidenzia con grafia apposita.

2.3.2.4 Il territorio delle edificazioni recenti

Il territorio delle edificazioni recenti che circonda con uno spessore pressoché uniforme il nucleo di antica formazione è un aggregato edilizio costituito in gran parte da costruzioni residenziali di due-tre piani, con alcuni episodi insediativi condominiali di maggiore altezza (fino a cinque piani).

Le disomogeneità più evidenti sono dovute a una diversificazione degli indici di edificabilità, che oscillano da un indice fondiario di 1 mc/mq a un indice territoriale di 1,3 mc/mq, con un'altezza massima consentita che va da m 11,50, nelle zone di completamento, a m 13,20 se si adotta il Piano Attuativo.

Gli indici e parametri sono apparentemente non molto differenti, ma il diverso sistema di calcolo del volume edificabile (fondiario, territoriale) e le concentrazioni volumetriche che in taluni casi si sono avute per la previsione, all'interno dello stesso P.A., di tipologie miste a villa e condominiali, hanno finito col generare differenze planivolumetriche anche piuttosto evidenti.

All'interno del territorio di recente edificazione si trovano alcuni lotti vuoti e ambiti solo parzialmente edificati all'interno delle “Zone C” del P.R.G. (alcune in corso di completamento, altre in attesa di edificazione) e un ampio ambito libero da costruzioni del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (l. 167/62), tutte previsioni che si configurano come completamenti del tessuto edilizio e che non sono quindi propaggini che deformano l'assetto urbanistico, o che comportano una costosa estensione delle infrastrutture.

Con la collaborazione dell'Ufficio Tecnico Comunale è stato possibile calcolare con una certa precisione la possibilità edificatoria residua dell'edificato recente e, prima ancora, l'entità delle iniziative edilizie “in corso”, ossia di quelle iniziative edilizie che, in quanto non ancora completate (in alcuni casi appena iniziate), non hanno ancora potuto esplicitare i propri effetti in termini di abitanti insediati:

COSTRUZIONI RESIDENZIALI IN CORSO O IN FASE DI AVVIO						
(PRIVE DEL PERMESSO DI AGIBILITA' ALLA DATA DEL 15.05.2007)						
	Estremi del provvedimento	Titolare	Volume	Unità abitative	Note	
A) Permessi di costruire						
Anno 2007						
1	PdC n. 6 del 2007	Codazzi Gianluigi	512,83	1	Richiesto PdC	
Anno 2006						
2	PdC n. 1 del 2006	Maroni Marilena	1.194,82	4	ultimata in data 30.09.06	
3	PdC n. 2 del 2006	Maroni Rosella	1.637,23	4		
4	PdC n. 3 del 2006	Maroni Rosella	2.260,55	2		
5	PdC n. 7 del 2006	Bonfichi Ersilio	364,80	1		
6	PdC n. 8 del 2006	Maroni Marilena	2.223,19	3		
7	PdC n. 9 del 2006	Bonfichi/Costa	375,60	1		
8	PdC n. 12/2006	F.Ili Tarantola	2.843,70	8		
Anno 2005						
9	PdC n. 2 del 2005	Bollani Albina	829,33	1		
10	PdC n. 3 del 2005	F.Ili Tarantola	4.871,37	26		
11	PdC n. 10 del 2005	Belloni Giovanna	150,00	1		
12	PdC n. 12 del 2005	Codazzi Enrica	2.254,81	9		
13	PdC n. 18 del 2005	Racchi Alberto	933,66	2		
14	PdC n. 20 del 2005	Tarantola	2.192,22	12		
15	PdC n. 24 del 2005	Racchi Silvio	1.264,50	3		
16	PdC n. 25 del 2005	Maroni Gasparino	654,51	2		
17	PdC n. 31 del 2005	Giorgi	699,30	5		
18	PdC n. 32 del 2005	Bareggi	145,39	5		
Totale Permessi di costruire			25.407,81	90		
B) Denunce di inizio attività						
Anno 2007						
19	DIA n. 13 del 2007	La Confaloniera	1.696,87	6	in fase di istruttoria	
20	DIA n. 21 del 2007	Rho Angelo	1.297,77	8	in fase di istruttoria	
Anno 2006						
21	DIA n. 49 del 2006	Di Miceli Simona	446,40	1		
22	DIA n. 66 del 2006	Mecatronic	4.082,34	14		
Anno 2005						
23	DIA n. 9 del 2005	Tonoli/Sormani	559,44	1		
24	DIA n. 40 del 2005	Balestro	370,16	1		
Totale Denunce di inizio attività			8.452,98	31		
Totale			33.860,79	121		

VOLUMETRIE RESIDENZIALI INEDIFICATE DEL P.R.G. (VARIANTE 6)

(esclusi gli interventi già concessionati)

LOTTE LIBERI COMPRESI ENTRO AMBITI DI PIANI ATTUATIVI APPROVATI

PA 6	"Prato prevostatico"			
lotto	2	mc	480	
lotto	12	mc	900	
lotto	13	mc	900	
lotto	38	mc	<u>6.505</u>	
sommano i lotti nel PA 6:				mc 8.785
PA 9	Prato Zocco			
lotto	4	mc	700	
lotto	8	mc	600	
lotto	9	mc	560	
lotto	11	mc	<u>4.800</u>	
sommano i lotti nel PA 9:				mc 6.660
PA 11	Samarati (vedi atto unilaterale d'obbligo relativo alla "programmazione")			
lotto	1	mc	1.865,76	
lotto	3	mc	1.865,76	
lotto	4	mc	2.798,64	
lotto	5	mc	<u>978,74</u>	
sommano i lotti nel PA 11:				mc 7.509
PA 19	San Rocco			
lotto	8	mc	430	
lotto	9	mc	430	
lotto	10	mc	430	
lotto	11	mc	<u>430</u>	
sommano i lotti nel PA 19:				mc 1.720
Piano di Zona Comparto RO2				
	lotto B		mc	<u>7.447</u>
Sommano i lotti liberi in P.A.				mc 32.121

LOTTE LIBERI NON COMPRESI ENTRO AMBITI DI PIANI ATTUATIVI

Lotti in via Don G. Orsenigo (ex P.L. Aurora)				
lotto	1	mc	910	
lotto	2	mc	910	
lotto	3	mc	4.153	
Lotto in via A. Manzoni		mc	3.000	
Lotto in via G. Matteotti		mc	6.138	
Lotto in via G. Matteotti		mc	1.388	
Lotto in via Circonvallazione		mc	1.287	
Lotto in via Marco Visconti		mc	2.494	
Lotto in Via De Gasperi		mc	<u>3.182</u>	
Sommano i lotti liberi fuori dai P.A.				mc <u>23.462</u>
SOMMANO I LOTTE LIBERI			mc	<u><u>55.583</u></u>

2.3.3 Gli insediamenti produttivi

Le zone industriali esistenti sono suddivise in vari comparti, variamente dislocati sul territorio:

1. un primo comparto industriale si trova attestato all'angolo nord-ovest dell'edificato, sul lato esterno della tangenziale ovest (Via De Gasperi), con qualche interferenza con i quartieri residenziali posti sull'altro lato e misura circa mq 71.745:
circa mq 71.745 territoriali
2. un secondo comparto, di forma all'incirca triangolare, è compreso fra la Via Giovanni Verga, la Via Alcide De Gasperi e la Via Silvio Pellico, e presenta interferenze più gravi con l'edificato residenziale adiacente. Il comparto si estende inoltre al di là della via Silvio Pellico (a nord della Via Giacomo Matteotti):
circa mq 29.837 territoriali
3. un terzo comparto è compreso fra Via A. Manzoni, Via Don G. Colombo, Via Circonvallazione, Via Dante Alighieri, ed è adiacente su tutti i lati ad insediamenti residenziali, con le conseguenti interferenze:
circa mq 16.576 territoriali
4. un quarto comparto, quello di maggiori dimensioni, è posto a sud-ovest dell'edificato esistente. Come già osservato esso "si appende" alla struttura viaria precedentemente descritta, senza distacco dall'abitato stesso, ma comunque in posizione distinta e non fastidiosa:
circa mq 257.199 territoriali
5. un ultimo insediamento si trova lungo il confine sud del territorio comunale (località Cavoletto) ed è parte di un comparto produttivo più grande insistente sul territorio del Comune di Vernate:
circa mq 74.488 territoriali

La dimensione complessiva dei comparti industriali presenti nel territorio del comune di Rosate è pertanto di circa mq 449.845 territoriali. Se si escludono gli insediamenti interni all'abitato (comparti 2 e 3), per i quali non sono pensabili ulteriori sviluppi e che anzi il PGT dovrà chiedersi se convertire ad altre funzioni, resta una superficie di circa mq 403.432 territoriali.

Si tratta di comparti di formazione relativamente recente, ormai saturi, salvo residui d'area libera quantitativamente poco significativi.

L'accessibilità alle due maggiori zone industriali (comparti 1 e 4) è buona dal paese; dai comuni a nord e a sud di Rosate si arriva ad esse dalla SP 30 o dalla SP163 e poi dalla tangenziale ovest (Via De Gasperi); sono comunque insediamenti di formazione relativamente recente, urbanisticamente ben organizzati, che, a causa del ristretto confine del Parco Sud, non sono in condizione di potersi ampliare, necessità che si è già manifestata, come testimoniano le richieste insistenti ed accorate di alcune aziende già insediate.

Parte soppressa in sede di approvazione:

Dai dati precedentemente esposti nella presente relazione ed anche dal quadro socio-economico predisposto dal PIM, risulta che il livello dell'occupazione extra agricola in Rosate è superiore al livello medio provinciale e anche al livello medio della zona: dunque l'offerta di posti di lavoro nell'industria non è carente, anzi è superiore alle medie della zona e della Provincia.

Semmai l'offerta di posti di lavoro è poco diversificata.

Ma il problema a cui l'Amministrazione Comunale è chiamata a porre rapidamente rimedio è rappresentato da alcune aziende di maggior dimensione che hanno urgente necessità di adeguare la propria dimensione – anche fisica – alle esigenze imposte dalla concorrenza internazionale da affrontare. L'alternativa che l'Amministrazione Comunale si trova di fronte è dunque la seguente: consentire l'ampliamento/adeguamento dimensionale degli impianti di tali aziende, oppure assistere al trasferimento delle stesse in altri territori con grave pregiudizio dei livelli occupazionali locali.

E' stato inoltre registrato un fabbisogno di aree per l'insediamento di piccole attività di trasformazione di tipo artigianale, a completamento della gamma di attività produttive di trasformazione presenti nel comune.

Aggiornamento in sede di approvazione:

In definitiva, per garantire nel tempo l'efficienza del sistema produttivo locale, sarebbe necessario riservare la possibilità alle industrie esistenti non solo di sistemarsi meglio all'interno della propria area, ma anche di usufruire di limitati spazi di sviluppo laterali, che tuttavia sono resi attualmente irreperibili dal fatto che il

perimetro del Parco Sud passa sul limite delle zone industriali esistenti ed impedisce ogni sia pur limitato ampliamento.

2.3.4 Le infrastrutture della viabilità

Nel “Rapporto Definitivo” predisposto dal PIM sul Quadro del traffico e della mobilità, alla pagina 6 si riassumono i temi principali sui quali orientare l'iniziativa pubblica.

2.3.4.1 I percorsi pedonali e ciclopeditoni

Nel rapporto si rileva “in generale una buona quantità di percorsi, di cui molti in sede propria”, ma si fa rilevare altresì che esistono alcune discontinuità di tracciato che rendono alcuni percorsi isolati dell'intero contesto della rete.

La tutela e il miglioramento della viabilità ciclabile rappresenta comunque un problema di lungo periodo che non può essere unicamente riferito alla durata di validità del DP.

2.3.4.2 I parcheggi

Sempre nel rapporto PIM si rileva un buon livello d'offerta per l'accesso all'area centrale: tutti gli edifici pubblici sono dotati di limitrofe e sufficienti aree di parcheggio; le scuole hanno anche aree di sosta attrezzate sufficientemente dimensionate; fa una qualche eccezione la scuola materna che comunque è posta su una via ove la sosta temporanea breve è possibile.

Il problema più rilevante è però quello dell'ingombro determinato dalle auto dei residenti sulle strade pubbliche minori del centro, per l'insufficiente dotazione di parcheggi pertinenziali all'interno dei cortili che stanno alle spalle delle cortine edilizie sulle vie Roma, Rimembranze e Cavour.

2.3.4.3 La viabilità urbana e di penetrazione

Le proposte d'intervento sulla rete stradale sono chiaramente elencate nel rapporto definitivo del PIM, per il “Piano Quadro del Traffico e della Mobilità” (pagina 18).

Da tale quadro emerge l'importanza del problema della riqualificazione dell'itinerario Pellico–De Gasperi (secondo uno schema di progetto funzionale già indicato dal PIM e suscettibile di approfondimenti e modifiche), che deve svolgere la doppia funzione di asse di penetrazione e di collegamento alle zone industriali, almeno fino a quando non sarà realizzata la nuova circonvallazione sud.

Il rafforzamento del ruolo di tale percorso garantisce anche l'attuazione del declassamento dell'itinerario Circonvallazione–Europa (che secondo i dati riportati a pagina 7 del rapporto risulta il più caricato) ripristinando il ruolo urbano di quest'asse.

Sempre su questo itinerario di penetrazione (asse De Gasperi) sono importanti le rotatorie agli incroci tra SP 30 e via S. Pellico e tra via S. Pellico e via De Gasperi.

I dati di traffico sull'asse De Gasperi e su via Dell'industria (terminale della Circonvallazione) si possono leggere a pagina 7 del rapporto PIM.

2.3.5 Aree e beni di particolare rilevanza

L'elevata densità di aree e beni di particolare rilevanza, sia di carattere storico–architettonico, sia di carattere paesistico–ambientale, sia di carattere più spiccatamente ecologico–ambientale, hanno suggerito l'opportunità di redigere due elaborati appositi, nei quali tali aree e beni sono stati puntualmente censiti e rappresentati:

<i>Beni architettonici e ambientali</i>	1 : 10.000
<i>Rete ecologica</i>	1 : 10.000

Si omette in questa sede la puntuale elencazione e descrizione di tali aree e beni, ritenendo che le due tavole siano sufficientemente chiare e circostanziate, limitandosi semplicemente a sottolineare come le aree e i beni derivino nella maggior parte dei casi da vincoli esistenti o da indicazioni/prescrizioni contenute nella pianificazione sovraordinata, ma in alcuni casi da autonome scelte del Documento di Piano conseguenti alle analisi storiche condotte, ai sopralluoghi effettuati, alle accertate sensibilità locali.

2.3.6 Caratterizzazioni e vulnerabilità paesaggistiche del territorio: la carta delle criticità e vulnerabilità e la carta delle sensibilità paesaggistiche.

L'art. 3, comma 1, delle n.t.a. del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. VII/197 del 6 marzo 2001, stabilisce che *"il Piano del Paesaggio Lombardo è costituito dall'insieme degli atti a specifica valenza paesistica dal momento della loro entrata in vigore"*.

Il successivo comma 2 elenca gli *"atti a specifica valenza paesistica e come tali strumenti della pianificazione paesistica integrati nel Piano del Paesaggio Lombardo"*, senza citare lo strumento urbanistico comunale (all'epoca il PRG), per il quale il comma 3 dello stesso articolo stabilisce che *"le disposizioni del P.R.G. assumono specifica valenza paesistica qualora tale valenza sia riconosciuta ai sensi dell'articolo 6 delle presenti norme"*.

L'articolo 4 stabilisce poi che:

- "1. I rapporti tra gli atti costituenti il Piano del Paesaggio si basano su due principi: gerarchico e di maggiore definizione.*
- 2. In base al principio gerarchico, l'atto subordinato non può sovvertire gli indirizzi e le strategie di quelli sovraordinati.*
- 3. In base al principio di maggiore definizione, le previsioni dell'atto più definito, approvato nel rispetto del principio gerarchico, sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati".*

Ancora, l'articolo 6 precisa che:

- «1. Si intende per livello di definizione di un atto la scala e l'articolazione delle rappresentazioni, la capacità di riconoscere gli specifici beni e valori che caratterizzano il paesaggio locale, la puntualità degli indirizzi di tutela che vi sono contenuti, la specificità delle disposizioni e delle eventuali indicazioni progettuali.*
- 2. In presenza di strumenti a specifica valenza paesistica di maggiore definizione, di cui all'articolo 3, tali strumenti dal momento della loro entrata in vigore definiscono la disciplina paesistica del territorio ivi considerato.*
- 3. In sede di approvazione di ciascun atto a valenza paesistica, il medesimo provvedimento di approvazione dà atto della coerenza con gli indirizzi del Piano del Paesaggio, come espressi dagli atti sovraordinati, e ne certifica il livello di definizione, in base alla scala della cartografia, alla puntualità delle norme nonché all'ampiezza e qualità delle elaborazioni.*
- 4. Il riconoscimento di uno strumento quale "atto a maggiore definizione" presuppone l'espressione, da parte dell'organo preposto all'approvazione, o all'espressione di parere, di una valutazione positiva circa l'effettiva capacità dello strumento medesimo di garantire un maggior grado di riconoscimento e tutela dei valori paesistici rispetto alla disciplina paesistica previgente. »*

Infine, l'art. 24, commi 1 e 2, delle n.t.a. del PTPR stabilisce che

- «1. I comuni nella redazione dei Piani Regolatori Generali e delle loro varianti impostano le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica contenuti nel Piano del Paesaggio, in particolare:*
 - a) recepiscono le presenti norme e assumono gli orientamenti contenuti nel Q.R.P. e negli elaborati dispositivi e di indirizzo del P.T.P.R. e del P.T.C.P., ove esistente;*
 - b) prendono in considerazione, a tal fine, gli elaborati conoscitivi e di inquadramento paesistico messi a disposizione dal P.T.P.R. e dal P.T.C.P., ove esistente;*
 - c) assumono le necessarie misure di inquadramento delle proprie scelte urbanistiche, in forme adeguatamente integrate per il rispetto di valori paesistici di rilievo sovracomunale o di interesse intercomunale desumibili dal presente piano e dal P.T.C.P., ove esistente;*
 - d) tengono conto in via prioritaria del recupero e del riuso degli edifici e dei siti abbandonati.*
- 2. E' facoltà dei comuni nella redazione del Piano Regolatore Generale con valenza paesistica:*
 - a) predeterminare, sulla base degli studi paesistici compiuti e in coerenza con quanto indicato dalla "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui al successivo art. 30, la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di particolari aree di esso;*
 - b) indicare, per particolari ambiti del territorio comunale, prescrizioni paesistiche di dettaglio, che incidono anche sugli interventi edilizi »*

Recentemente la legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio), istitutiva del PGT, ha stabilito:

– all'art. 8, commi 1 e 2:

- «1. Il documento di piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, definisce:*
 - a) ... omissis ...*
 - b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le*

aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;

- c) ... omissis ...
- 2. *Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:*
 - a) ... omissis ...
 - b) ... omissis ...
 - c) ... omissis ...
 - d) ... omissis ...
 - e) *individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;*
 - f) ... omissis ...
 - g) ... omissis ... »

– all'art. 10, commi 1, 2, 3 e 4:

- « 1. *Il piano delle regole:*
 - a) ... omissis ...
 - b) *indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;*
 - c) ... omissis ...
 - d) ... omissis ...
 - e) *individua:*
 - 1) ... omissis ...
 - 2) *le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;*
 - 3) ... omissis ...
- 2. *Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.*
- 3. *Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:*
 - a) ... omissis ...
 - b) ... omissis ...
 - c) ... omissis ...
 - d) ... omissis ...
 - e) ... omissis ...
 - f) ... omissis ...
 - g) *interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;*
 - h) *requisiti qualitativi degli interventi previsti;*
 - i) ... omissis ...
- 4. *Il piano delle regole:*
 - a) ... omissis ...
 - b) *per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;*
 - c) ... omissis »

Uno dei compiti fondamentali affidati al PGT è dunque relativo allo studio ed all'approfondimento dei temi del paesaggio, caratterizzandone i diversi scenari che lo compongono, rilevandone gli elementi emergenti che lo connotano, evidenziandone le criticità e vulnerabilità, disciplinandone le modalità di possibile trasformazione.

Il tutto è finalizzato a far assumere al PGT quel ruolo di “atto a maggior definizione” in grado di implementare, per il territorio considerato, il Piano del paesaggio Lombardo.

In esito alle attività, rilevazioni, studi ed analisi svolti, il PGT è stato corredato:

- dalla relazione di inquadramento e caratterizzazione paesistica del territorio comunale in relazione al PTPR, contenuta nella presente relazione;

- dalla ricognizione e rappresentazione cartografica nelle tavole tematico-conoscitive a corredo del Documento di Piano, di tutti gli elementi che concorrono significativamente a caratterizzare il paesaggio locale;
- dalla tavola intitolata "Carta del paesaggio: criticità e vulnerabilità" in scala 1 : 10.000, allegata al Documento di Piano, nella quale sono sinteticamente censiti e rappresentati tutti gli elementi che possono concorrere ad indirizzare le scelte inerenti la tutela e valorizzazione del paesaggio;

Aggiornamento in sede di approvazione:

- dalle diverse norme di carattere paesistico contenute nelle n.t.a. del PGT, sia nella parte generale (Capo Primo), sia nelle tre parti relative al Documento di Piano (Capo Secondo), al Piano dei Servizi (Capo Terzo), al Piano delle Regole (Capo Quarto). Sono stati in particolare stabiliti specifici obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire nelle trasformazioni previste e consentite.
- dalla tavola intitolata "Carta del paesaggio: sensibilità paesistica" in scala 1 : 10.000, allegata al Piano delle Regole, nella quale sono predeterminate, sulla base degli studi paesistici compiuti e in coerenza con quanto indicato dalla "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" emanate dalla Regione con d.g.r. 08 novembre 2002 n. VII/11045 (2° suppl.straord. al B.U.R.L. n. 47 del 21/11/2002), le "classi di sensibilità paesistica" delle diverse parti del territorio comunale, da assumere (obbligatoriamente) nell'esame paesistico dei progetti.

2.4 L'assetto geologico, idrogeologico e sismico

L'articolo 8, comma 1, lett. c), della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio) stabilisce che «*Il documento di piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, definisce:*

- ...omissis...;*
- ...omissis...;*
- l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).* »

L'articolo 57 della stessa legge regionale stabilisce poi quanto segue:

- « *Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, nel PGT:*
- il documento di piano contiene la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta regionale, sentite le province, entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge;*
 - il piano delle regole contiene:*
 - il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;*
 - l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla lettera a), nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale compresa l'indicazione di aree da assoggettare a eventuali piani di demolizione degli insediamenti esistenti, ripristino provvisorio delle condizioni di sicurezza, interventi di rinaturalizzazione dei siti o interventi di trasformazione urbana, PRU o PRUSST.* »

L'Amministrazione comunale, preliminarmente all'avvio della redazione del PGT, ha pertanto affidato apposito incarico professionale a dottore geologo per la predisposizione della documentazione di supporto al PGT richiesta dalla legge, consistente essenzialmente:

- nella definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale,
 - nella definizione della "fattibilità geologica" delle trasformazioni,
- il tutto sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta regionale.

Detti criteri ed indirizzi sono stati emanati dalla Giunta Regionale con d.g.r. n. 8/1566 del 22/12/2005 (Criteri e indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12). Il documento approvato con la suddetta delibera fornisce le linee guida per la prevenzione del rischio idrogeologico attraverso una pianificazione territoriale compatibile con l'assetto geologico, geomorfologico e con le condizioni di sismicità del territorio a scala comunale, in raccordo con le disposizioni dell'articolo 57 della l.r. 12/2005.

I criteri in esso contenuti perfezionano le precedenti direttive in materia, dettate dalle deliberazioni della Giunta Regionale n. 5/36147/1993, n. 6/37918/1998 e n.7/6645/2001, e dalla l.r. n. 41/1997, in seguito abrogata dalla legge 12/2005.

La "Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica" del presente P.G.T. è allegata al Documento di Piano per formarne parte integrante e sostanziale. Le relative determinazioni in ordine alla fattibilità geologica degli interventi di trasformazione del territorio sono inoltre recepite nel Piano delle Regole.

Non sembra opportuno riferire in questa sede i contenuti e le conclusioni della documentazione prodotta dal Geologo, onde non incorrere in semplificazioni che potrebbero condurre a travisamenti degli stessi contenuti e conclusioni: si preferisce dunque rinviare alla lettura e consultazione integrale dei relativi elaborati.

3. Lo scenario di riferimento

(le dinamiche in atto, le criticità, le potenzialità del territorio, le opportunità che si intendono sviluppare)

In questo breve capitolo intendiamo accennare alle dinamiche in atto, alle criticità, alle potenzialità, alle opportunità che caratterizzano il territorio comunale e le attività su di esso insediate.

TERRITORIO AGRICOLO E PAESAGGIO

L'attività agricola è l'attività preminente e prevalente su cui si impenna l'utilizzo del territorio non edificato, criterio peraltro posto alla base dell'istituzione e dell'esistenza del Parco Agricolo Sud Milano.

Occorre pertanto garantirne la permanenza e consentirne/favorirne l'ulteriore sviluppo e l'evoluzione verso forme di coltivazione e di allevamento nuove e più attuali (agricoltura biologica, ecc.).

La maggior parte dei 25 complessi rurali (cascine) esistenti nel territorio agricolo sono ancora utilizzati per l'attività agricola. Esistono tuttavia alcune cascine (Melghera, Paù, Villanova, Santa Caterina) che si trovano in stato di abbandono e di sottoutilizzo dal punto di vista agricolo. In altri casi, come alla Cascina Cassinetta, esistono eminenti edifici di interesse storico-artistico del tutto abbandonati e da tempo non soggetti a manutenzione.

Questo fatto rappresenta al contempo:

- una criticità, nel senso che un vasto patrimonio edilizio giace inutilizzato e corre il rischio di decadere, ma anche nel senso che esiste il rischio di usi impropri ed incompatibili con questo patrimonio e con l'ambiente rurale;
- un'opportunità, nel senso che è possibile pensare all'insediamento di attività in grado di riqualificare il patrimonio edilizio, di aumentare l'attrattività del territorio grazie all'ampliamento e completamento della gamma dei servizi offerti, di creare nuova occupazione.

Ulteriore elemento da considerare come un'*opportunità* è costituito dalla vasta rete irrigua superficiale, che caratterizza il paesaggio agrario, e che occorre tutelare, conservare, migliorare.

Infine, un'opportunità di miglioramento del paesaggio agrario è offerta dalla presenza delle strade esistenti: attraverso opportuni interventi di impianto arboreo e arbustivo (filari, siepi) e di sistemazione delle fasce laterali, e di completamento della rete dei percorsi pedonali e ciclabili, è possibile al contempo ricostituire la trama del paesaggio agrario (in parte distrutta per la tendenza degli agricoltori a rimuovere gli alberi, ritenuti di intralcio alle lavorazioni e di danno per la produttività delle coltivazioni) ed incrementare la fruibilità del territorio rurale da parte di tutti.

Il tema della tutela e valorizzazione del paesaggio rurale si impone quale esigenza prioritaria in considerazione del carattere "multifunzionale" delle aree agricole:

- economico-produttivo,
- ambientale e naturalistico,
- della forma del territorio e del paesaggio,

che si traduce in molte funzioni specifiche:

- ricarica della falda,
- protettivo delle acque profonde,,
- ricreativa,
- culturale,
- di connettivo delle aree costruite,
- di presidio al consumo di suolo,
- ecc.

Questa pluralità di ruoli ascrivibile alle aree agricole fa delle stesse non più un tema settoriale (produzione agricola) ma una questione di "sostenibilità dell'intero sistema" o se si preferisce di "equilibrio del sistema". Da elemento settoriale le aree agricole divengono elemento "sistemico".

Più in generale, un'opportunità da cogliere deve essere considerata la qualità paesistica dell'intero territorio. Se è vero che tale qualità paesistica è principalmente rappresentata dall'ampio territorio agricolo (circa il 90% dell'intero territorio) ordinato e strutturato da secoli di utilizzo produttivo e presidiato da cascine uniformemente distribuite e quasi sempre dotate di caratteristiche storiche e paesistiche di rilievo, non bisogna dimenticare la forma compatta e ben delimitata che, proprio grazie alla presenza dell'agricoltura e grazie anche alla presenza di corsi d'acqua e strade, anche il territorio edificato ha saputo mantenere. Elemento quest'ultimo che concorre alla qualità paesistica complessiva del territorio, che il PGT deve tutelare e valorizzare.

VIABILITA'

Un tema che si impone con forza è quello della viabilità: l'attuale configurazione del sistema viabilistico che interessa Rosate ed il territorio circostante, comporta l'attraversamento dell'abitato di Rosate da parte di flussi di traffico diretti:

- da nord a sud (da Vermezzo verso Calvignasco) e viceversa, per la Via Silvio Pellico, la Via De Gasperi e la Via dell'Industria;
- da nord-est a sud ovest (da Gaggiano a Calvignasco) e viceversa lungo la Vie Europa, la Via Circonvallazione e la Via dell'Industria;
- da sud-est (da Binasco) a nord-ovest (Vermezzo) o a nord est (Gaggiano), oppure alla zona industriale sud di Rosate;
- da est (da Noviglio e Zibido) a nord-ovest (Vermezzo) o a nord est (Gaggiano), oppure alle zone industriali di Rosate (o al centro di Rosate stessa);

Si tratta – come si vede – di traffico di attraversamento (ossia proveniente da altri comuni e diretto ad altri comuni), ed anche del traffico attratto dalle zone industriali di Rosate e talvolta dallo stesso centro abitato di Rosate.

In prospettiva futura i flussi di traffico di attraversamento sono prevedibilmente destinati ad incrementarsi, in relazione alla realizzazione della stazione ferroviaria di Albairate-Vermezzo.

Si tratta di una vera e propria criticità del territorio, cui è necessario porre rimedio completando col tratto sud e sud-est la strada di circonvallazione oggi già esistente nella parte est del paese.

Il completamento della circonvallazione consentirà di escludere del tutto l'edificato residenziale di Rosate sia dal traffico con origini e destinazioni in altri comuni (traffico di attraversamento), sia da quello diretto alle zone industriali di Rosate.

Poiché il tratto mancante della circonvallazione interessa:

- un'area agricola interna al Parco, in parte definita "Zona di tutela e valorizzazione paesaggistica",
- elementi costitutivi della rete ecologica (un ganglio e un corridoio ecologico),

la sua progettazione dovrà avvenire d'intesa con gli enti sovraordinati e porre al centro l'obiettivo di garantire le adeguate compensazioni e mitigazioni. Inoltre la progettazione dovrà risolvere il problema dell'area agricola che risulterà interclusa – posta dietro alla Cascina Confaloniera e in adiacenza al cimitero – per la quale occorrerà prevedere un adeguato equipaggiamento arboreo ed arbustivo trasformandola in una sorta di "parco agricolo".

Ancora in tema di viabilità, si devono registrare due aspetti critici:

- la pericolosità dell'asse stradale Via Silvio Pellico – Via De Gasperi, che, per la presenza di due zone industriali alle sue estremità nord e sud comporta sostenuti volumi di traffico – anche pesante – in attraversamento di zone residenziali; ferma restando la necessità di ridurre l'entità e la qualità di tali flussi mediante il completamento della circonvallazione esterna, come sopra descritto, il PGT deve porsi in ogni caso il problema di riqualificare e rendere più sicuro anche l'asse stradale di Via Silvio Pellico – Via De Gasperi con interventi atti ad eliminare la pericolosità delle intersezioni e ridurre la velocità di scorrimento;
- l'annoso problema dell'inadeguatezza dell'asse viario rappresentato da Via Fermi – Via Falcone, inadeguatezza causata dalla presenza della "strettoia" posta a sud dell'impianto sportivo dell'Oratorio Parrocchiale. A più riprese, negli anni recenti, sono stati ipotizzati – anche nello strumento urbanistico comunale – allargamenti di quel tratto di strada, che tuttavia non si sono mai potuti tradurre in realizzazioni concrete a causa della perplessità e della non disponibilità dei più a porre mano ad un'opera che, senza dubbio, rappresenta una decurtazione e una perdita di funzionalità per l'impianto sportivo (assai utilizzato, al pari dell'intero Oratorio). Il PGT non può esimersi dall'affrontare questo problema, nell'intento di proporre una ragionevole soluzione.

NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

Il nucleo di antica formazione, seppure non di interesse storico e architettonico eccelso, presenta tuttavia una compattezza e unitarietà di impianto e una riconoscibilità che lo rendono elemento caratterizzante del paese ed elemento di interesse paesistico-ambientale.

Come generalmente avviene per i nuclei antichi che hanno conservato in misura sensibile la propria riconoscibilità complessiva (dell'impianto e dei singoli edifici), anche il nucleo antico di Rosate è portatore di immagini e significati nei quali gli appartenenti alla comunità locale tendono ad identificare il proprio paese; in altre parole, gli abitanti di Rosate, specie i nativi e quelli residenti da qualche tempo, leggono nel nucleo antico la "memoria storica" del paese, che, evidentemente, non possono ravvisare nelle zone di edificazione più recente.

Ne deriva che ogni innovazione del centro storico che sia tale da modificarne sensibilmente la percezione da parte della comunità locale, viene avvertita da quest'ultima come la perdita di qualche cosa che le appartiene, come la rinuncia ad una parte dei propri ricordi collettivi.

Si può parimenti affermare che – nella generalità dei casi – anche la totale assenza di interventi di manutenzione/riqualificazione, che possa determinare il degrado e a volte l'abbandono del nucleo antico, è processo che determina una reazione di disagio da parte della comunità locale.

Se è dunque necessario evitare quegli interventi che siano suscettibili di determinare lo snaturamento del nucleo antico, è parimenti necessario adoperarsi affinché il nucleo antico venga costantemente mantenuto e riqualificato.

Alla luce di quanto precede, occorre porsi il problema della ricerca della qualità degli interventi nel centro storico, intesa come:

- qualità intrinseca ed assoluta delle opere progettate ed eseguite;
- corretto rapporto fra queste e le opere circostanti;
- riproposizione dei caratteri e delle peculiarità del nucleo antico in modo tale da non snaturarne l'immagine ed il significato;
- riqualificazione e miglioramento del nucleo antico, nel rispetto di tali caratteri e peculiarità.

Infine, la presenza di edifici inutilizzati – in particolare all'interno delle corti, dietro alle cortine principali verso le vie pubbliche –, anche se non frequentissima, pone il tema dell'incentivo alla loro riqualificazione/valorizzazione e al loro riutilizzo in quanto risorse da non lasciar decadere e al contempo in quanto elementi che concorrono alla qualità dell'ambiente urbano. Pone nel contempo anche il tema della regolamentazione delle modalità di tale riutilizzo.

EDIFICATO RECENTE.

Non sono numerosi i “lotti liberi” suscettibili di consentire completamenti dell'edificazione; quelli presenti fanno parte spesso di Piani Attuativi in corso di attuazione/ultimazione.

La qualità dell'edificato esistente è generalmente piuttosto elevata.

Si tratta dunque di “accompagnare” il completamento dell'edificazione di queste zone, negli episodi ancora mancanti, curandone la qualità complessiva: formale, di contestualizzazione (altezza degli edifici, colori e materiali, ecc.), di sostenibilità ambientale (efficienza energetica, dotazione di aree verdi e di apparati arborei e arbustivi, permeabilità delle superfici, ecc.), evitando, soprattutto nelle altezze e nell'uso dei colori, il prodursi di episodi dissonanti rispetto al contesto.

Di fondamentale importanza assicurare anche una sufficiente dotazione di parcheggi – privati di pertinenza in tutti i casi e, laddove consentito dalle norme vigenti, anche pubblici o di uso pubblico – per evitare di aggravare il problema dello stazionamento di auto lungo le strade.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Il costo notevole delle abitazioni raggiunto nel territorio comunale negli anni recenti, nonostante l'offerta non esigua, rende difficoltoso l'accesso all'abitazione in proprietà da parte degli strati economicamente più deboli della popolazione e in particolare da parte delle giovani coppie.

Si deve registrare questa come una vera e propria criticità. E' necessario che il PGT provveda ad assicurare che una quota delle nuove edificazioni residenziali sia posta sul mercato a prezzo convenzionato, a favore dei soggetti testé menzionati.

APPARATO PRODUTTIVO INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

L'impossibilità per l'apparato produttivo industriale e artigianale locale di ampliare i propri impianti produttivi costituisce certamente uno dei problemi principali – se non il problema principale – del Comune.

E' vero che la situazione occupazionale locale non è in questo momento problematica. E' altrettanto vero che l'apparato produttivo industriale e artigianale locale occupa in questo momento un numero complessivo di addetti (che equivale a dire “offre un numero di posti di lavoro”) che, in rapporto alla popolazione insediata, è maggiore della media della zona.

Ma è altrettanto vero che da tempo alcune aziende di maggiori dimensioni rappresentano con accenti preoccupati all'Amministrazione l'urgente necessità di adeguare la propria dimensione – anche fisica – alle esigenze imposte dalla concorrenza internazionale con cui sono costrette a misurarsi, paventando il pericolo di essere costrette, loro malgrado, a trasferire gli impianti in altri territori onde scongiurare l'eventualità di un declino della propria posizione di mercato.

L'alternativa che si pone per l'Amministrazione Comunale è dunque la seguente: consentire l'ampliamento/adeguamento dimensionale degli impianti di tali aziende, oppure assistere al trasferimento delle stesse in altri territori con grave pregiudizio dei livelli occupazionali locali.

Come riferito, è stato inoltre registrato un fabbisogno di aree per l'insediamento di piccole attività di trasformazione di tipo artigianale, a completamento della gamma di attività produttive di trasformazione presenti nel comune.

Quanto sopra costituisce una “criticità” in relazione al perimetro del Parco Agricolo Sud, che, come già sottolineato, delimita strettamente gli insediamenti industriali-artigianali esistenti consentendone uno sviluppo assai limitato.

Si deve aggiungere che la collocazione geografica del Comune – a ridosso della metropoli milanese – ed il facile collegamento del territorio comunale col sistema autostradale (sia alla Tangenziale Ovest che alla Milano-Genova) devono essere considerati, in relazione allo sviluppo e alla permanenza dell'apparato produttivo industriale, un'opportunità.

4. Lo scenario strategico di Piano

(gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune)

4.1 Gli obiettivi strategici comunali

Sin dalla fase iniziale della formazione del PGT, l'Amministrazione Comunale ha redatto, discusso con la cittadinanza ed infine formalmente approvato (con delibera Giunta Comunale dell' 8 febbraio 2007) le "Linee guida ed obiettivi per la formazione del Piano di Governo del Territorio (PGT)".

Omettendo la parte iniziale contenente generalità sui contenuti e sul metodo di formazione del PGT e della VAS, si riporta qui di seguito il testo integrale del paragrafo 7 di tale documento, che elenca e descrive gli obiettivi generali e gli indirizzi, avvertendo che durante la redazione del PGT alcuni obiettivi/indirizzi hanno subito – per espressa richiesta della stessa Amministrazione o, in ogni caso, in accordo con la Stessa – modifiche, adeguamenti, aggiustamenti.

« 7.0 GLI OBIETTIVI GENERALI E GLI INDIRIZZI

Di seguito vengono definiti ed enunciati gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione di governo dell'Amministrazione Comunale sull'intero territorio comunale.

Detti obiettivi generali ed i relativi indirizzi sono già stati ampiamente anticipati sia nel Programma di Governo Comunale 2006 – 2011 sia nella relazione programmatica al bilancio di previsione per l'esercizio 2007 e pluriennale 2007 – 2009.

Tra i temi centrali del Documento di piano saranno, tra gli altri, anche previsti i seguenti:

- a) *no all'espansione edilizia ed urbanistica residenziale privata al di fuori degli attuali confini del Parco Agricolo Sud Milano*
- b) *tutela e valorizzazione delle aree agricole, incentivazione al recupero delle cascine dismesse e vincolo di tutela ambientale*
- c) *recupero centro storico tramite un progetto – piano complessivo che preveda il recupero delle abitazioni dei cortili storici*
- d) *edilizia residenziale pubblica a sostegno, soprattutto, delle giovani famiglie*
- e) *arredo urbano e riqualificazione del centro storico*
- f) *trasformazione in residenza e/o terziario di aree attualmente adibite ad attività produttive site all'interno dell'abitato*
- g) *incentivazione, anche fiscale con l'abbattimento di oneri, per il recupero di unità abitative dismesse e/o ammalorate*
- h) *riorganizzazione e potenziamento del sistema viabilistico – stradale*
- i) *Parco delle Rogge con bosco in città (percorso educativo ambientale) e ampliamento – potenziamento di aree verdi fruibili, in collaborazione con il Parco Sud*
- j) *riqualificazione del sistema delle rogge*
- k) *ampliamento delle aree industriali per nuovi insediamenti produttivi compatibili con l'ambiente e non inquinanti*
- l) *no all'insediamento di supermercati, fatti salvi i procedimenti in essere*
- m) *circonvallazione a sud-est del paese tra la cappelletta di San Rocco e la rotonda di Cascina Nuova*
- n) *condivisione e partecipazione alle scelte di programmazione e pianificazione sovracomunale con gli altri comuni e le altre realtà sociali e scientifiche*
- o) *riqualificazione e nuovo innesto, da Via De Gasperi, sulla S.P. Abbiategrasso – Binasco*
- p) *riqualificazione, manutenzione e messa in sicurezza del sistema stradale e viabilistico interno al paese, con la previsione di rotatorie anche in sostituzione di impianti semaforici esistenti, nonché delle strade comunali dirette alle cascine*
- q) *nuovo tratto stradale dalle cascine Gaggianese – Cittadina alla strada provinciale N: 30*
- r) *riorganizzazione percorsi di trasporto pubblico da e per Milano e Abbiategrasso – Binasco – Pavia*
- s) *individuazione nuove aree parcheggio a servizio della piazza e delle vie del centro storico*
- t) *ridefinizione e programmazione di percorsi ciclo – pedonali sia all'interno che all'esterno dell'abitato colleganti i comuni confinanti (Calvignasco, Noviglio, ecc.)*
- u) *riqualificazione della strada ciclo – pedonale collegante Rosate alla cascina Gaggianese*
- v) *dare continuità all'itinerario ciclo-pedonale collegando i tracciati attualmente esistenti in un sistema organico che faciliti il collegamento su tutto il territorio comunale e che connetta le aree verdi con le aree agricole del Parco*

Al riguardo vengono richiamati i valori, gli obiettivi e gli indirizzi previsti:

- *nel PRG approvato nel 1989 ed entrato in vigore nel 1990 e sue successive varianti sino al 30 giugno 2001;*
- *nel Piano Generale di recupero del Nucleo di Antica Formazione approvato nel 1992 e sue successive varianti sino al 30 giugno 2001*

Inoltre si ritengono elementi indispensabili quelli riportati negli elaborati e nei documenti datati 22 marzo 2001, di cui la Giunta Comunale allora in carica ne prese atto con delibera n. 96 dell'8 maggio 2001.

Il Piano dei servizi analizzerà tutti i servizi esistenti, incrocerà questi con i nuovi fabbisogni derivanti dall'attuazione del piano e individuerà le carenze o le sovrapposizioni, verificherà le localizzazioni di piano e ne potrà suggerire di nuove e di più ottimali.

Il Piano delle regole fornirà indirizzi precisi sulle modalità del costruire nelle aree già edificate.

Questo è lo strumento che rende operative le definizioni dell'assetto urbanistico e territoriale del comune.

A riguardo delle aree agricole si porrà particolare attenzione alla disciplina d'uso di valorizzazione e di salvaguardia, nonché la normativa d'uso degli insediamenti agricoli dimessi.

Nel tessuto urbano saranno previsti sistemi di tutela architettonica o storica per gli edifici meritevoli di tutela.

Proprio con il Piano delle regole in particolare si fisseranno i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti;
- i) requisiti di efficienza energetica;

OBIETTIVI

1. OBIETTIVO INTERRELAZIONE CON I COMUNI DELLA ZONA E CON LA PROVINCIA DI MILANO

Il Comune di Rosate è inserito nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano ed ha sviluppato negli anni continui e costanti rapporti di collaborazione con i Comuni della zona.

Questo rende necessario che nella definizione delle politiche urbanistico-territoriali il Comune di Rosate sviluppi un'azione di continuo riferimento e interrelazione con gli altri comuni del sud-ovest milanese e con la Provincia di Milano, evitando atteggiamenti di chiusura entro i propri confini territoriali.

Già ora sono in atto iniziative di collaborazione inerenti la definizione dei contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Inoltre con i Comuni della zona Rosate condivide le seguenti iniziative e i seguenti servizi:

- a) tavolo istituzionale della mobilità, composto da ben 22 comuni del sud milanese, con la finalità di predisporre una proposta di piano (viabilistico e trasportistico) da presentare alla Provincia di Milano ed alla Regione Lombardia;
- b) servizio raccolta e smaltimento rifiuti solidi urbani, con separazione della frazione umida;
- c) servizio visure catastali e sportello unico per le imprese;
- d) consorzio per la sicurezza e la vigilanza urbana;
- e) sportello lavoro;
- f) sistema bibliotecario abbatense;
- g) interconnessione delle reti informatiche dei Comuni della zona;
- h) partecipazione alla fondazione San Riccardo Pampuri per la gestione della Casa di Riposo di Morimondo;
- i) erogazione di servizi socio-assistenziali (assistenza domiciliare, asilo nido, assistenza ai portatori di handicap, ecc.);
- j) promozione e organizzazione di fiere e manifestazioni;
- k) servizi cimiteriali.

Le predette iniziative e i suesposti servizi andranno non solo mantenuti bensì implementati e rafforzati.

2. OBIETTIVO SVILUPPO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE EQUILIBRATO E COMPATIBILE.

La tutela, la valorizzazione, lo sviluppo armonico e compatibile sono principi ed elementi irrinunciabili, inderogabili ed essenziali per assicurare e mantenere Rosate in equilibrio.

La nostra comunità è riuscita, nei passati trascorsi ultimi 17 anni (dal 1989 al 2006), a mantenersi in equilibrio anche grazie alla volontà e capacità di programmazione – pianificazione urbanistica e territoriale che non sono state di ostacolo alla crescita bensì l'hanno graduata ed arricchita di elementi e possibilità non solo quantitativi ma anche qualitativi.

In ciò è stato determinante l'attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG), approvato nel 1989 ed entrato in vigore nel maggio 1990.

Al momento della redazione del PRG, la popolazione residente (il dato è in realtà riferito al 31.12.1988) ammontava a 3.523 abitanti. La popolazione prevista dal PRG per il decennio successivo (al 2000, considerato che il P.R.G. è entrato in vigore nel 1990) era di 6.023 abitanti, poi incrementati con le quattro successive varianti a 6.187 abitanti. Dunque, l'incremento previsto in dieci anni era ipotizzato in $(6.187 - 3.523) = \text{abitanti } 2.664$.

Alla scadenza del decennio (31.12.2000), si può constatare che la popolazione ammontava a 4.643 abitanti. L'incremento effettivo è stato pertanto di $(4.643 - 3.523) = \text{abitanti } 1.120$, che è pari al solo 42% di quello previsto.

Si può quindi affermare che l'attuazione del P.R.G. è avvenuta, nel decennio 1991–2000, ad un ritmo molto più lento di quello ipotizzato all'epoca della sua redazione.

L'incremento della popolazione, che pur significativamente c'è stato, si è mantenuto perfettamente in linea (anzi si è rimasti ben aldisotto) con le predette previsioni e non è stato elemento di "squilibrio".

Riassumendo: la popolazione residente a Rosate dal 1 gennaio 1991 al 31 dicembre 2006 (cioè 16 anni) è passata da 3.608 a 5.207. abitanti, con un incremento complessivo di 1.599 unità, pari al 44,14 per cento.

Anche qui si tratterà di pervicacemente proseguire sulla strada intrapresa, mantenendosi fedeli, non solo idealmente, al principio della crescita equilibrata e compatibile, cioè alla qualità della vita.

Inoltre vanno tenuti in considerazione ed evidenziati i seguenti elementi:

- a) con la variante N. 6 del 2002 è stata stralciata un'area prevista dal PRG di espansione residenziale, con nuova destinazione agricola;
- b) le aree destinate ad edilizia residenziale pubblica (via Carducci) ancora disponibili (31.01.2007) sono a pari a 3.037,5 metri quadri corrispondenti a metri cubi 3.723,5 (12/14 nuove abitazioni);
- c) le aree destinate ad edilizia residenziale privata ancora non edificate (31.01.2007) sono praticamente concentrate nella zona vie Carducci – Pascoli e sono pari a circa 8.000 metri quadrati.

Il primo e fondamentale indirizzo che l'Amministrazione si propone di raggiungere è dunque quello di mantenere lo sviluppo demografico entro limiti compatibili con la qualità della vita e dei servizi. Ciò potrà avvenire anche tramite la capacità:

- di assimilazione di nuovi residenti da parte della comunità rosatese, senza che si determini quell'effetto di "straniamento" che hanno conosciuto le realtà locali nelle quali lo sviluppo demografico è avvenuto con eccessiva rapidità;
- di garantire servizi sia di carattere tecnico (reti impiantistiche, strade, parcheggi) che di carattere sociale (i cosiddetti "servizi alla persona), di servire la popolazione incrementata;
- di conservare le caratteristiche del nostro territorio, derivanti dalla sua accertata e dichiarata vocazione agro-silvo-colturale.

Si ritiene pertanto "compatibile" lo sviluppo demografico previsto dal Piano Regolatore Generale così come approvato nel 1989 e sue successive varianti sino al 30 giugno 2001, che a tutt'oggi sta ancora dispiegando i suoi benefici effetti.

3. OBIETTIVO QUALITÀ URBANA E RIQUALIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE. RIQUALIFICAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE.

Per quanto concerne i nuovi insediamenti abitativi e le opere di urbanizzazione ad essi strettamente connessi, si è sempre cercato (ed andrà assolutamente mantenuto) l'elemento di qualità e di rispondenza alla vocazione "ambientale" del nostro abitato naturale. Così come si dovrà seguire con particolare attenzione e lungimiranza gli interventi edilizi nel centro storico, incentivando non solo il recupero abitativo ma anche (soprattutto) quello di riqualificazione urbanistica, con la ricerca e la messa a disposizione di tutti (quindi non solo dei privati e del proprio orto), di spazi di comunicazione e di socializzazione.

Qualità degli interventi e qualità urbana

Obiettivo fondamentale che si intende qui individuare ed enunciare è pertanto quello della qualità degli interventi da chiunque effettuati sul territorio e suscettibili di essere visivamente percepiti e di concorrere a determinare la qualità urbana; che si tratti di edifici, sia di nuova realizzazione che di recupero, di opere di urbanizzazione, di recinzioni, di apparecchi segnaletici o di qualsiasi altro manufatto "visibile", si dovrà curare, sia in fase di progettazione che in fase di realizzazione l'aspetto della qualità.

Tale qualità dovrà essere inoltre intesa non in senso assoluto, cioè slegata dal contesto, ma con riferimento al territorio circostante che, come più volte richiamato, presenta caratteristiche di pregio ambientale derivanti dalla sua vocazione e dal suo effettivo uso agricolo che ne hanno preservato nel tempo alcune peculiari caratteristiche di paesaggio rurale.

Si tratterà dunque di valutare la qualità degli insediamenti proposti in relazione alla natura e alle caratteristiche ambientali del territorio rosatese.

Un importante passo in tale direzione è già stato compiuto, ed è costituito dalla recente approvazione del Regolamento Edilizio, che, nel definire le attribuzioni della Commissione Edilizia, esclude Sue competenze in ordine alla formulazione del "giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale", riservandole esclusivamente al Responsabile del Procedimento, ed affida invece alla Commissione stessa il compito esclusivo e specifico di valutare "la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale".

La verifica della qualità dell'edificato viene dunque affidata ad un organo a prevalente – se non esclusiva – composizione tecnica, e pertanto dotato delle necessarie competenze per effettuare una valutazione assai importante e assai delicata, anche per alcuni indubbi aspetti di discrezionalità nel giudizio che è opportuno, a garanzia di tutti, siano esercitati da un organo tecnico indipendente dall'Amministrazione Comunale.

Evidentemente, la qualità urbana non è determinata solo dalla sommatoria delle qualità degli edifici realizzati (o riqualificati) dai soggetti privati e talvolta pubblici, ma anche dalla qualità degli spazi pubblici destinati alla mobilità (strade, marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi, ecc.) e dalla qualità e quantità degli spazi pubblici a verde, gioco, sport, ecc..

Per “qualità urbana” non intendiamo infatti la sola qualità estetica dell’ambiente urbano, ma anche la sua funzionalità, la sua vivibilità e la sua capacità di favorire la vita di relazione fra gli appartenenti alla comunità.

L’obiettivo della qualità urbana (ed ambientale, laddove per “ambiente” si intenda l’ambiente urbano) si allarga dunque a comprendere il miglioramento quantitativo e qualitativo (e dunque anche funzionale) degli spazi pubblici e delle relative attrezzature; questo obiettivo verrà peraltro ripreso e meglio precisato nella definizione e proposizione di altri specifici obiettivi.

Qualità degli interventi nel nucleo di antica formazione.

Sempre in tema di qualità urbana – ed anche ambientale, nell’accezione di “ambiente urbano” – un obiettivo specifico è costituito dalla riqualificazione del nucleo di antica formazione.

A questo proposito si possono innanzitutto richiamare tutte le considerazioni sin’ora svolte a proposito della qualità dell’edificato, che, data la disciplina vigente nel nucleo antico, è da intendersi sia come riqualificazione/recupero di edifici esistenti (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), sia come costruzione di nuovi edifici in sostituzione di altri demoliti (sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica).

Vi sono poi altre e più specifiche considerazioni, che attengono alla particolare natura del nucleo antico:

- mentre per gli interventi ricadenti in altre zone la qualità può essere definita in assoluto, col solo vincolo della compatibilità col contesto naturalistico-ambientale (essendo il contesto edilizio in genere piuttosto eterogeneo e scarsamente in grado di fornire indicazioni di tipo morfologico, tipologico, di uso dei materiali e dei colori), nel nucleo antico la qualità deve necessariamente essere definita in relazione ad un contesto edilizio che, se pure derivante dalla stratificazione di interventi risalenti ad epoche diverse, presenta in genere, e nel caso di Rosate in particolare, una sua connotazione specifica della quale è importante che i nuovi interventi tengano conto;
- generalmente il nucleo antico è portatore di immagini e significati nei quali gli appartenenti alla comunità locale tendono ad identificare il proprio paese; in altre parole, gli abitanti di un paese, specie i nativi e quelli residenti da molto tempo, leggono nel nucleo antico la “memoria storica” del paese, che, evidentemente, non possono ravvisare nelle zone di edificazione più recente.

Ne deriva che ogni innovazione del centro storico che sia tale da modificarne sensibilmente la percezione da parte della comunità locale, viene avvertita da quest’ultima come la perdita di qualche cosa che le appartiene, come la rinuncia ad una parte dei propri ricordi collettivi;

- si può parimenti affermare che anche la totale assenza di interventi di manutenzione/riqualificazione, che determina il degrado e a volte l’abbandono del nucleo antico, è processo che determina una reazione di disagio da parte della comunità locale.

Se è dunque necessario evitare quegli interventi che siano suscettibili di determinare lo snaturamento del nucleo antico, è parimenti necessario adoperarsi affinché il nucleo antico venga costantemente mantenuto e riqualificato.

Alla luce di quanto precede, un ulteriore obiettivo che l’Amministrazione Comunale intende perseguire con forza è quello della ricerca della qualità degli interventi nel centro storico, intesa come:

- qualità intrinseca ed assoluta delle opere progettate ed eseguite;
- corretto rapporto fra queste e le opere circostanti;
- riproposizione dei caratteri e delle peculiarità del nucleo antico in modo tale da non snaturarne l’immagine ed il significato;
- riqualificazione e miglioramento del nucleo antico, nel rispetto di tali caratteri e peculiarità.

Un elemento importante per il perseguimento dell’obiettivo indicato è costituito dal già menzionato “Piano di recupero generale del nucleo di antica formazione”, che, nel disciplinare il nucleo antico:

- indica per ciascun edificio il più appropriato grado di tutela (categoria di intervento ammessa);
- individua – laddove necessario – specifiche “Norme edilizie particolari” (elab. n. 17);
- detta norme tecniche generali il cui principio ispiratore è “l’impiego di tipologie, morfologie, materiali, forme, colori, elementi architettonici, particolari costruttivi e finiture corrispondenti a quelli della tradizione costruttiva locale ed all’età dell’edificio”

Altri e più perfezionati strumenti potranno essere individuati ed approvati per il perseguimento dell’obiettivo della riqualificazione del nucleo antico, fermo restando che già con quelli attuali (operato della Commissione Edilizia, applicazione dei principi contenuti nel P.R.G. e nel Piano generale di recupero) è possibile imprimere un deciso miglioramento alle sue condizioni.

A tal fine, come espressamente previsto dalle norme di attuazione del Piano generale di recupero, si intende procedere alla individuazione di ulteriori ambiti da assoggettare ad obbligo di Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC). Nel contempo si avrà cura di individuare ed indicare le aree e le attrezzature pubbliche da reperire/realizzare e cedere all’interno dei medesimi. Questo obiettivo può essere raggiunto, senza definire ambiti di estensione eccessiva e perciò difficilmente attuabili, tramite la predisposizione da parte dell’Amministrazione stessa di previsioni planivolumetriche generali coinvolgenti più ambiti, e pertanto in grado di garantire il necessario coordinamento fra i medesimi.

Inoltre, nell’immediato, ed alla luce dell’esperienza sin qui maturata nell’attuazione del “Piano di recupero generale del nucleo di antica formazione”, si ritiene opportuno introdurre un limite quantitativo alla volumetria riedificabile nel caso di interventi appartenenti alle categorie di cui al punto B) dell’articolo 06 delle N.T.A. del Piano stesso (“interventi di

maggior entità", che, comportando modificazioni del tessuto urbanistico-edilizio, incidono in modo più sensibile sull'assetto del nucleo di antica formazione).

In questo contesto si inserisce l'obiettivo, già evidenziato alla lettera f) del precedente punto 7, di incentivare il recupero del centro storico (nucleo di antica formazione) anche tramite l'abbattimento di oneri. L'incentivazione dovrà valere per un periodo limitato e predefinito a far tempo dalla data di entrata in vigore del PGT.

Incremento dei parcheggi e dei collegamenti ciclo-pedonali nel centro storico.

Un cenno particolare meritano, a proposito del centro storico, i parcheggi e i collegamenti ciclo-pedonali: obiettivo primario da perseguire per la riqualificazione del centro storico sarà quello della ricerca di nuovi parcheggi e della formazione di nuovi percorsi che consentano maggiori opportunità di collegamento ciclo-pedonale fra le diverse zone del paese, nella convinzione che la facilità di collegamento di questo tipo favorisca i rapporti fra le persone e in definitiva l'innalzamento della qualità della vita nel paese.

4. OBIETTIVO SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Il Piano, in questo settore, dovrà porre come obiettivo quello di promuovere il risparmio energetico anzitutto partendo dagli edifici pubblici per i quali si dovrà prevedere l'adeguamento attraverso tecnologie che producano un sensibile risparmio energetico, anche come esempio rivolto ai cittadini: Per questi ultimi, l'applicazione di un nuovo regolamento edilizio orientato in tal senso, l'introduzione della certificazione energetica degli edifici e l'avvio di incentivi alla sperimentazione bioclimatica rappresenteranno le politiche di Piano.

Accanto a ciò verranno previste forme incentivanti per l'utilizzo di materiali/tecnologie innovativi/e che garantiscano un minore consumo di energia quali:

- soluzioni tecnologiche evolute per la generazione termica ed elettrica basati sull'uso delle fonti rinnovabili, valorizzando il grande patrimonio costituito dalla radiazione solare;
- uso razionale dell'energia volto al contenimento dei fabbisogni energetici e delle emissioni ed a minimizzare i costi e i relativi impatti;
- riduzione dei consumi specifici di energia migliorando l'efficienza energetica;
- riduzione del fabbisogno energetico degli involucri edilizi di ogni tipo;
- incremento dell'efficienza degli impianti per il riscaldamento, aumentare la produzione di acqua calda tramite impianti solari e ridurre drasticamente le emissioni in atmosfera
- migliorare l'efficienza energetica nei processi produttivi e nella gestione degli edifici industriali;
- ottimizzare le produzioni termiche ed elettriche all'interno delle singole aziende o nei comparti industriali;
- razionalizzare i consumi energetici negli apparecchi di illuminazione, in particolare da esterno ed ottimizzare i costi di esercizio e di manutenzione degli stessi.

5. OBIETTIVO TUTELA E VALORIZZAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE

Su tutto domina (e dovrà continuare a dominare) l'ancoraggio al Parco Agricolo Sud Milano ed alle strategie da esso discendenti: tutela e valorizzazione ambientale, riqualificazione del sistema irriguo, mantenimento e potenziamento dell'aspetto agricolo e delle cascine, inserimento di nuove piste ciclo – pedonali all'interno dell'abitato ed extra comunali. Alla enunciazione testé riportata si intende dare concretezza mediante il perseguimento di alcuni obiettivi che trovano riscontro anche nei contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

In particolare:

- **l'attività agricola**: essa deve essere in ogni caso considerata l'attività preminente e prevalente su cui si impernia l'utilizzo del territorio non edificato, criterio peraltro posto alla base dell'istituzione e dell'esistenza del Parco Agricolo Sud Milano.
L'azione dell'Amministrazione Comunale dovrà pertanto essere costantemente ispirata a questo principio, non solo garantendo la permanenza dell'attività agricola ma anche favorendone l'ulteriore sviluppo e l'evoluzione verso forme di coltivazione e di allevamento nuove e più attuali (agricoltura biologica, ecc.).
- **recupero e valorizzazione dei complessi rurali (cascine)**: nel territorio comunale insistono oltre venti complessi rurali, la maggior parte dei quali ancora utilizzati per l'attività agricola.
Alcune cascine (Melghera, Paù, Villanuova e Santa Caterina) si trovano in stato di abbandono e di sottoutilizzo dal punto di vista agricolo. Si tratterà dunque di pensare ad una loro diversa destinazione, salvaguardandone la tipologia edilizia agricola e recuperando in modo particolare gli edifici di valore architettonico e/o ambientale (cascina Paù).
In linea di massima, e salvo altre da definire, si possono ritenere compatibili con la natura e le caratteristiche del parco Agricolo le attività di agriturismo, florovivaismo, ristorazione, sedi di fondazioni e istituti di ricerca, cura e ricovero di cavalli e maneggio).
- **il sistema irriguo**: il territorio comunale è attraversato da un sistema importante di rogge, canali, cavi (Ticinello, Bergonza, Mischia, Beretta, Gambarina, Resta, ecc.), la cui presenza si fa risalire in diversi casi a tempi molto antichi, e che apportano una caratteristica di tipicità al territorio rosatese.

Obiettivo che l'Amministrazione Comunale intende perseguire è l'assoluta tutela di tale sistema, garantendo la manutenzione e la riqualificazione dei corsi d'acqua ed impedendo in ogni caso la cementificazione e la copertura

- fruizione del paesaggio agricolo: il territorio non edificato, la cui vocazione principale è dichiaratamente agricola, rappresenta anche una valida risorsa in funzione turistica e per il tempo libero, anche in considerazione della vicinanza di siti storico – culturali quali ad esempio l'abbazia di Morimondo e il naviglio leonardesco di Bereguardo.

In quest'ottica, sarà preoccupazione costante dell'Amministrazione Comunale incentivare il mantenimento e il potenziamento del sistema dei percorsi ciclopeditoni che si sviluppano nel territorio del parco Agricolo. Di supporto a tale sistema sono le strutture quali il Punto Parco presso la Cascina Contina ed il Laghetto delle Vergini lungo la Strada Provinciale Rosate–Coazzano.

Per garantire migliori condizioni di vita e di abitabilità sarà necessario che il Piano operi per conservare le risorse esistenti, per ricostruire la rete ecologica, per mitigare la pressione antropica sulle risorse naturali.

Il riequilibrio dell'ambiente andrà perseguito dal Piano attraverso: a) l'incremento della biodiversità; b) l'inversione del processo di depauperamento delle risorse ambientali, paesistiche; c) l'avvio di processo virtuoso di costruzione di nuova qualità ambientale.

6. OBIETTIVO EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Anche la messa a disposizione di alloggi realizzati nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica è un aspetto oltremodo positivo e qualificante. Sulle aree di via Carducci (di proprietà comunale) sta per iniziare un nuovo intervento che assicurerà tra i 12 ed i 14 alloggi. E' una risposta seria e concreta ai bisogni veri (la casa) della gente e delle famiglie comuni.

Obiettivo che l'Amministrazione si prefigge di perseguire resta dunque la messa a disposizione di aree per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale convenzionata (eventualmente, qualora se ne presentasse l'occasione, anche sovvenzionata), allo scopo di dare la possibilità di accedere alla casa, bene primario irrinunciabile, anche a quelle fasce sociali che abbiano difficoltà ad accedere al mercato privato, sensibilmente più caro.

Tale obiettivo comprende aree ulteriori rispetto a quelle già disponibili nell'ambito del vigente Piano di Zona (comparto RO2), ad esempio attraverso opportune clausole nelle convenzioni dei Progetti Planivolumetrici Convenzionati per interventi nel nucleo antico.

7. OBIETTIVO RAZIONALIZZAZIONE DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ VEICOLARE E CICLO–PEDONALE.

Sul tessuto urbano e territoriale ha forte impatto il sistema viabilistico e dei trasporti, cioè della mobilità che non può più essere considerato e ristretto nell'ambito dei confini comunali. Il lungimirante lavoro compiuto dai comuni del sud–ovest milanese in questi ultimi anni (di cui il comune di Rosate è stato assoluto protagonista e motore trainante), ne è chiara dimostrazione. In ogni caso ci sono sempre problemi ed aspettative “nostri” che meritano alcune riflessioni e conseguenti interventi già programmati e, in alcuni casi, attuati.

In particolare si tratta:

- a) la nuova strada di circonvallazione sud;
- b) l'aumento del numero delle corse del trasporto pubblico colleganti Rosate con Milano, Abbiategrasso, Binasco e Pavia;
- c) lo spostamento del capolinea (già realizzato e pronto) in via L. da Vinci;
- d) la viabilità interna riferita ad un tratto di via Pellico;
- e) realizzazione di piste ciclo pedonali extra comunali che verranno realizzate con il contributo del Parco Agricolo Sud Milano e della Regione Lombardia;
- f) previsione di fermata interscambio di autobus per il collegamento diretto con la nuova stazione ferroviaria di Albairate–Vermezzo.

E' dunque obiettivo dell'Amministrazione Comunale razionalizzare il sistema della mobilità veicolare e ciclo–pedonale.

Per maggiore chiarezza espositiva, detto obiettivo può essere articolato nei seguenti punti:

a) razionalizzazione della viabilità di attraversamento intercomunale:

Rosate è situata alla convergenza di una serie di strade di collegamento intercomunale che consentono l'accesso a Milano, Abbiategrasso, Pavia e al sistema autostradale del nord–Italia.

Più precisamente, partendo da nord–ovest in senso orario :

- la Strada Provinciale n. 30, diretta a Vermezzo/Abbiategrasso;
- la Strada Provinciale n. 38 diretta a Gaggiano/Milano;
- la Strada Provinciale n. 30, diretta a Coazzano/Binasco;
- la strada Provinciale n. 163 diretta a Casorate Primo/Bereguardo/Pavia.

Questa collocazione, che indubbiamente costituisce un elemento positivo per le opportunità che offre a chi debba spostarsi per studio o lavoro o a chi intenda avviare attività produttive, produce tuttavia consistenti flussi di traffico convergenti su Rosate che, pur non diretti a Rosate ma altrove, ne attraversano il centro abitato coi conseguenti disagi.

Il problema è stato da tempo avviato a soluzione con la realizzazione di una strada di circonvallazione che, partendo dall'incrocio fra la S.P. 30 di Vermezzo e la S.P. 38, forma un anello che percorrendo zone inedificate collega dapprima alla S.P. 30 di Coazzano e poi alla S.P. 163; viene in tal modo evitata la necessità dell'attraversamento dell'edificato.

Detta circonvallazione è già stata realizzata per circa un terzo (dall'incrocio fra la S.P. 30 di Vermezzo e la S.P. 38 fino alla S.P. 30 di Coazzano): resta da realizzare il tratto a sud/ (dalla S.P. 30 di Coazzano fino alla SP 163), già finanziato ed in corso di progettazione.

b) razionalizzazione della viabilità interna:

E' un obiettivo di carattere generale che resta aperto a diverse possibili migliorie da apportare alla viabilità comunale interna. Ciò potrà avvenire sia tramite iniziativa comunale (progetti di opere pubbliche) quanto nell'ambito della "programmazione integrata d'intervento (Programmi Integrati di Intervento di cui alla Legge Regionale 12/2005). Questo obiettivo comprende ovviamente anche la ricerca di nuovi parcheggi nei punti particolarmente carenti, giacché non vi è dubbio che la funzionalità del sistema della mobilità veicolare è condizionata anche alla disponibilità di parcheggi.

c) razionalizzazione dei collegamenti ciclo-pedonali del centro storico:

Si è già individuato ed enunciato, a proposito della riqualificazione del centro storico, l'obiettivo della ricerca di nuovi parcheggi e della formazione di nuovi percorsi che consentano maggiori opportunità di collegamento ciclo-pedonale fra le diverse zone del paese, nella convinzione che la facilità di collegamento di questo tipo favorisca i rapporti fra le persone e in definitiva l'innalzamento della qualità della vita nel paese.

Detto obiettivo viene qui richiamato in quanto riguarda il centro storico ma è anche parte di quello qui enunciato, relativo alla razionalizzazione del sistema della mobilità interna.

d) rete dei trasporti pubblici:

Rosate si trova al centro di un'area geografica/territoriale ben definita, sulla quale convergono diverse direttrici di traffico, rendendola di fatto un nodo strategico anche per quanto riguarda il trasporto pubblico.

Tale strategicità aumenterà nel futuro anche in considerazione della realizzazione delle opere inerenti il potenziamento e la riqualificazione della linea ferroviaria Milano-Mortara, nella tratta Milano-Vermezzo.

Per il futuro si dovrà, quindi, prospettare possibilità di trasporto pubblico da e verso Rosate con attestamento sulla linea ferroviaria (Vermezzo) tramite bus navetta con frequenza ravvicinata.

8. OBIETTIVO MIGLIORAMENTO E RAZIONALIZZAZIONE DELL'OFFERTA SCOLASTICA

Altro obiettivo strategico e di primaria importanza è quello della crescita qualitativa delle attività educative – formative – scolastiche, che potrà essere raggiunto anche tramite la riqualificazione e realizzazione di strutture qualificanti e qualificate.

L'obiettivo non è tanto quello di assicurare l'agibilità delle strutture bensì di garantire che le stesse siano supportanti la crescita umana e culturale dei bambini, dei ragazzi e degli adolescenti.

Bisogna passare dal concetto della scuola come luogo dove stare a quello come tempo da e far vivere.

Per fare ciò è essenziale, già da ora, prevedere l'individuazione di idonee aree che possano garantire, per il futuro, quanto evidenziato nel precedente capoverso.

Andrà anche individuato e perseguito l'obiettivo della massima – possibile razionalizzazione al fine sia di raggiungere un livello qualitativo sempre maggiore, sia di contenere le spese.

9. OBIETTIVO SVILUPPO E MIGLIORAMENTO e qualificazione DEL SISTEMA INTEGRATO DEI SERVIZI ALLA PERSONA.

Indubbiamente i servizi alla persona costituiscono un settore specifico dell'azione amministrativa.

E' tuttavia innegabile che tale settore presenta evidenti connessioni con il governo del territorio, in quanto i servizi alla persona concorrono in grande misura a determinare la qualità della vita della comunità insediata.

Per questa ragione si ritiene che non sia fuori luogo indicare anche nel presente documento gli ulteriori obiettivi che l'Amministrazione si ripromette di raggiungere e/o attuare – attivare:

- a) asilo nido;
- b) centro polivalente della solidarietà (diurno anziani integrato con la presenza di alloggi protetti per gli anziani e disabili; ambulatori diagnostici, ecc.);
- c) servizio di pre-scuola materna (destinata ai bambini dai 2 ai 3 anni, con lo scopo di dare un sostegno alle famiglie nella cura dei figli, in particolar modo per quelle in cui i genitori sono impegnate nel lavoro;
- d) potenziamento dell'assistenza domiciliare a sostegno degli anziani;
- e) potenziamento dell'offerta culturale, tramite la messa a disposizione di nuove idonee strutture;
- f) potenziamento e riqualificazione dell'offerta sportiva e ricreativa

10. OBIETTIVO MIGLIORAMENTO E QUALIFICAZIONE DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

Anche questi servizi, come vedremo dalla elencazione che segue, hanno una forte valenza urbanistico-territoriale, e per tale ragione se ne fa cenno nel presente documento.

I servizi in parola, dei quali l'Amministrazione prevede il miglioramento e/o il potenziamento, sono i seguenti:

- la rete distributiva al dettaglio, sia in sede fissa che ambulante;
- la rete del gas metano;
- la rete di telefonia mobile e cellulare;
- il sistema ricettivo (alberghi e ristorazione);
- la rete di cablaggio.

11. OBIETTIVO POTENZIAMENTO DEL VERDE PUBBLICO E DEGLI SPAZI DI FRUIZIONE PUBBLICA

Si è già affermato che a determinare la qualità dell'ambiente urbano, intesa non come mera sommatoria di caratteristiche estetico-visuali degli edifici che lo compongono, ma come funzionalità e vivibilità più complessiva del medesimo e dalla sua capacità di favorire la vita di relazione fra gli appartenenti alla comunità, concorrono grandemente la quantità e qualità degli spazi pubblici a verde, gioco, sport, ecc., e delle relative attrezzature.

Si è di conseguenza affermato che l'obiettivo della qualità urbana (ed ambientale, laddove per "ambiente" si intenda l'ambiente urbano) si allarga a comprendere il miglioramento quantitativo e qualitativo (e dunque anche funzionale) degli spazi pubblici e delle relative attrezzature.

Questo obiettivo, già individuato ed enunciato in termini generali, viene ora precisato con riferimento ad una precisa realizzazione, sistemazione e apertura al pubblico del Parco delle Rogge, individuato nel P.R.G. lungo la Roggia Mischia e costituente una importante fascia di verde posta ad immediato ridosso del centro del paese.

Altre aree andranno acquisite, ed in particolare:

- quella posta in adiacenza al centro sportivo Ciro Campisi;
- quella ubicata lungo la via Fermi;
- quelle situate a margine di rogge e corsi d'acqua.

12. OBIETTIVO POTENZIAMENTO E COMPLETAMENTO DEL SISTEMA FOGNARIO

Costituisce obiettivo del presente documento il potenziamento e il completamento della rete fognaria comunale: il che significa che qualsiasi intervento di trasformazione urbanistico-edilizia dovesse essere messo in campo, verrà tenuta presente l'esigenza di accompagnarne l'attuazione con opere di miglioria e potenziamento della rete fognaria collegante l'impianto consortile di depurazione di ormai prossima realizzazione.

13. OBIETTIVO RIQUALIFICAZIONE, SVILUPPO E SOSTEGNO DEL SISTEMA PRODUTTIVO

L'Amministrazione si pone l'obiettivo di incrementare il numero dei posti di lavoro disponibili sul territorio comunale e di elevarne la qualità.

I nuovi insediamenti e/o la riqualificazione degli esistenti dovranno appartenere e far riferimento ai settori di tecnologia avanzata, innovativi, ad attività lavorative e produzioni non nocive, non inquinanti e non impattanti il tessuto urbanistico-territoriale.

Non potranno essere comunque previsti:

- a) insediamenti trattanti (riciclaggio, trasformazione, ecc.) rifiuti o similari
- b) reti commerciali – vendita di media e grande distribuzione
- c) impianti / reti di logistica

Il Piano Regolatore Generale vigente ha praticamente esaurito la disponibilità di aree per insediamenti produttivi.

L'Amministrazione Comunale si dichiara disposta ad esaminare proposte di nuovi insediamenti produttivi che risultino conformi agli obiettivi sopra richiamati, come pure si dichiara disposta ad esaminare ipotesi di riqualificazione (anche dal punto di vista urbanistico-edilizio) ed ampliamento di insediamenti esistenti.

Poiché le eventuali nuove aree di espansione produttiva ricadrebbero entro gli attuali confini del Parco Agricolo Sud Milano, andrà assolutamente previsto e concordato un percorso ed ipotizzati interventi compensativi da concordare con il Parco stesso. »

4.2 Coerenza con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale

Ci proponiamo nel presente capitolo di verificare se ed in qual misura gli obiettivi strategici comunali testé descritti siano coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale, in particolare quelle contenute nei Piani sovraordinati.

La verifica effettuata evidenzia la sostanziale coerenza di tutti gli obiettivi, salvo solo:

Aggiornamento in sede di approvazione:

- 1) le auspiccate espansioni in direzione ovest (unica direzione possibile) degli insediamenti industriali, in quanto ricadenti all'interno del perimetro del Parco Agricolo.
Per questa ragione dette espansioni non possono essere previste dal Documento di Piano, ma possono semplicemente costituire intenzioni dell'Amministrazione Comunale di proporre nei debiti modi agli Enti sovraordinati (in primis il Parco Agricolo Sud) di procedere alle necessarie modificazioni delle previsioni contenute nei rispettivi Piani territoriali;

- 2) la nuova strada di circonvallazione sud/sud-est, in quanto attraversa una zona di particolare valore ecologico e paesistico, interessata in particolare:
- da elementi della rete ecologica (corridoio ecologico lungo la Roggia Bergonza, ganglio secondario);
 - una "zona di tutela e valorizzazione paesistica" di cui all'art. 34 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo.

Tuttavia la controindicazione evidenziata convive con la chiara indicazione, nel PTCP vigente, della nuova strada.

La documentazione recentemente distribuita in bozza dall'Assessorato Provinciale al Territorio nell'ambito di un incontro con i Comuni del Tavolo Interistituzionale Abbatense-Binaschino, avente all'ordine del giorno la variante del PTCP in corso di formazione (in adeguamento alla legge regionale 12/2005), ha consentito di constatare che la nuova strada dovrebbe essere confermata anche dal nuovo PTCP.

Dunque si ritiene che il PGT possa ragionevolmente prevedere la realizzazione della nuova strada di circonvallazione, ovviamente prescrivendo che la relativa progettazione sia concertata con gli enti sovraordinati e ponga al centro l'obiettivo di garantire le adeguate compensazioni e mitigazioni. Inoltre la progettazione dovrà risolvere il problema dell'area agricola che risulterà interclusa – posta dietro alla Cascina Confaloniera e in adiacenza al cimitero – per la quale occorrerà prevedere un adeguato equipaggiamento arboreo ed arbustivo (trasformandola in una sorta di "parco agricolo"?).

4.3 Sostenibilità ambientale degli obiettivi strategici comunali: la Valutazione Ambientale Strategica

L'intera redazione del presente Documento di Piano è stata accompagnata, sin dal suo inizio, dalla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), effettuata da altro Professionista appositamente incaricato, diverso dal redattore del Documento di Piano.

La V.A.S. è allegata al presente Documento di Piano.

La Valutazione Ambientale Strategica ha di volta in volta verificato la sostenibilità ambientale delle previsioni proposte, indicando ove del caso le riduzioni quantitative da apportare, le localizzazioni da modificare, le mitigazioni da prevedere.

La consultazione della V.A.S. consente di verificare la coerenza delle previsioni del presente Documento di Piano con le verifiche e indicazioni di sostenibilità nella stessa contenute.

4.4 Le coerenze paesaggistiche

Come si è già rilevato, il territorio comunale è in gran parte (90% circa) compreso nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano.

Il Parco è dotato di PTC che, secondo l'art. 3, comma 2, delle "*Norme di attuazione*" del P.T.P.R., deve considerarsi "*atto a specifica valenza paesistica*" e come tale strumento della pianificazione paesistica integrato nel Piano del Paesaggio Lombardo".

In base al "*principio di maggiore definizione*", le sue previsioni, in quanto "*atto più definito*", sostituiscono a tutti gli effetti quelle del sovraordinato P.T.P.R.

Il PGT deve pertanto adeguarsi alle prescrizioni di carattere paesaggistico contenute in detto strumento.

Il PGT deve inoltre attenersi agli "indirizzi", alle "direttive" e alle "prescrizioni" contenute nel PTCP della Provincia di Milano.

Il P.d.R. dovrà pertanto tenere in debita considerazione ed adeguarsi alle indicazioni, indirizzi, direttive, prescrizioni di entrambi i suddetti piani territoriali sovraordinati.

In particolare, con riferimento ai contenuti di carattere paesistico dei due piani suddetti, il P.d.R. dovrà attenersi a quanto segue.

Ambiti delle aree agricole incluse nel "territorio agricolo di cintura metropolitana" (art. 25 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)

Coerenza con le norme dell'articolo 25 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano.

Assoggettamento a preventiva Pianificazione attuativa dei seguenti interventi:

- gli interventi comportanti la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli;
- gli interventi relativi ad attività agrituristiche;

- gli interventi finalizzati alla trasformazione d'uso di edifici e strutture rurali a favore di altre destinazioni d'uso, laddove ammessi in funzione del riutilizzo di edifici (o parti di edifici) e strutture rurali esistenti, qualora ne sia dimostrata la dismissione in relazione all'attività agricola;
- gli interventi nei “Nuclei rurali di grande valore storico–monumentale (art. 38 n.t.a. PTC del Parco Agricolo Sud Milano)”;
- gli interventi negli “Insediamenti rurali di interesse paesistico”.

Le nuove costruzioni – in ogni caso ammesse solo previo parere del competente servizio della Provincia di Milano che ne attesti la comprovata esigenza – dovranno sottostare ai seguenti criteri:

- a. di norma devono essere effettuate in prossimità ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, salvo documentate esigenze;
- b. i progetti presentati devono essere corredati dalla documentazione del verde circostante;
- c. i progetti devono prevedere la formazione di cortine alberate perimetrali all'azienda, costituite da alberature di alto fusto, per una profondità minima di 2 filari;
- d. i manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole devono conformarsi alle tipologie costruttive presenti nell'area sud Milano;
- e. per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia alle corti tipiche delle cascine dell'area sud Milano;
- f. la tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricati a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
- g. i rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali.

Sono sempre ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le ristrutturazioni, salvo il caso di interventi sugli edifici aventi caratteri di pregio paesistico e storico–artistico, per le quali il P.d.R. stabilirà opportune norme.

Per le recinzioni il P.d.R. stabilirà la possibilità di realizzazione mediante siepi o rete metallica e siepe soltanto per esigenze di tutela di aree edificate e impianti e relative pertinenze, nonché per attività orto–florovivaistiche e di allevamento; altre modalità di realizzazione delle recinzioni devono essere espressamente autorizzate dall'ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano.

Il P.d.R. deve raccomandare gli interventi di tutela, qualificazione e ricostruzione degli elementi compositivi della trama del paesaggio agrario, quali la rete irrigua, le alberature di ripa, gli edifici rurali e il relativo reticolo storico di connessione

Il P.d.R. deve raccomandare il mantenimento e l'impianto di colture tradizionali, nonché l'orientamento delle pratiche agrarie conseguenti al set–aside verso usi che non determinino impoverimento della qualità paesistica dei luoghi.

Infine, il P.d.R. deve porre limiti al numero di capi di bestiame ammessi, onde evitare che un numero eccessivo causi un degrado del territorio anche di caratterer paesistico.

Ambiti delle aree agricole di tutela e valorizzazione paesistica (art. 34 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)

Come al punto precedente, oltre all'applicazione di quanto previsto dall'articolo 34 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano e alla valutazione dell'impatto paesistico dei progetti con riferimento ad una “classe di sensibilità paesistica del sito” più elevata.

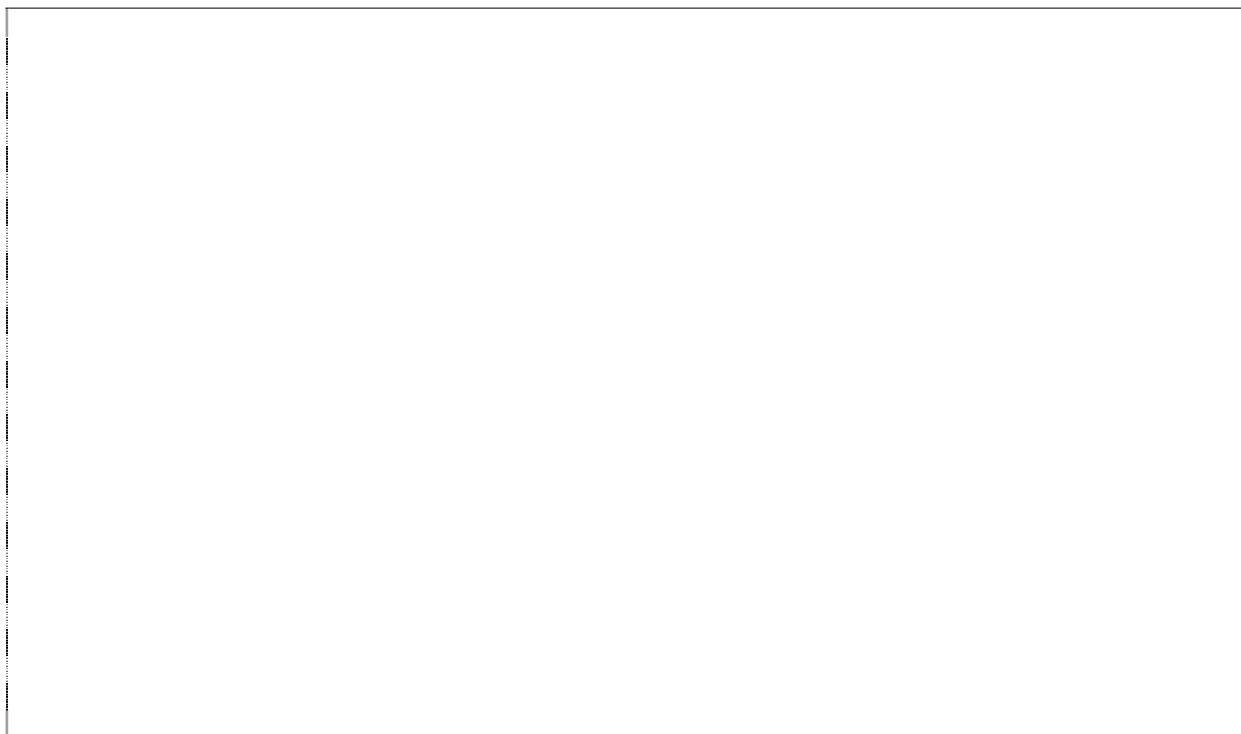
Insediamenti rurali (cascine)

Il Piano delle Regole classificherà gli edifici (o i manufatti) esistenti nelle cascine degli ambiti agricoli secondo il grado di interesse storico, paesaggistico e artistico e con riferimento – in linea di massima – alle seguenti categorie:

- Edifici appartenenti all'originario impianto della cascina, che non hanno subito interventi
- Edifici appartenenti all'originario impianto della cascina, che hanno subito interventi non in contrasto con le caratteristiche proprie e del contesto
- Edifici appartenenti all'originario impianto della cascina, che hanno subito interventi in contrasto con le caratteristiche proprie e del contesto
- Edifici di recente costruzione, paesaggisticamente compatibili col contesto
- Edifici di recente costruzione, paesaggisticaamente non compatibili col contesto
- Manufatti minori, di scarsa consistenza (tettoie, pozzi, edicole e simili)
- Manufatti tecnici (silos, cabine energia elettrica, ecc.)
- Elementi singoli (nicchie a parete, affreschi, dipinti, targhe, ecc.)
- Ruderì

Il Piano delle Regole stabilirà la disciplina degli interventi su detti edifici e manufatti in considerazione della classificazione come sopra effettuata, con la precipua finalità di assicurare la qualità paesistica degli interventi.

Parte soppressa in sede di approvazione:



Aggiornamento in sede di approvazione:

Insedimenti rurali di interesse storico (art. 38 n.t.a. PTCP)

Sono così definiti gli insediamenti rurali corrispondenti alle seguenti cascine:

- Cascina Arlugo
- Cascina Bertora
- Cascina Canobbia
- **Cascina Cassinetta**
- Cascina Cavoletto
- Cascina Cittadina
- Cascina Contina
- Cascina Crosina
- Cascina Di Mezzo
- Cascina Gaggianese
- Cascina Longona
- Cascina Malpaga
- Cascina Melghera
- Cascina Mentirone
- Cascina Miconi
- Cascina Mottaiola
- Cascina Nuova
- Cascina Paù
- Cascina Rota
- Cascina S. Ambrogio
- Cascina S. Caterina
- Cascina Trinchera
- Cascina Villanova

Trattasi degli insediamenti di origine e tipologia rurale, di antica formazione, sorti lungo la rete irrigua storica o lungo i percorsi storici, in organico rapporto con il paesaggio agrario circostante.

Tali insediamenti sono caratterizzati da un impianto planimetrico e da un tessuto edilizio relativamente integri, sono costituiti da edifici e complessi produttivi agricoli (cascine) comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive agricole e zootecniche, talvolta con presenza di edifici religiosi e abitazioni padronali.

Il P.d.R. definirà il perimetro di ciascuno dei suddetti insediamenti .

Il P.d.R. stabilirà che ogni intervento in detti insediamenti debba essere compatibile col principio della “valorizzazione”, intesa come riconoscimento, mantenimento e ripristino dei caratteri fondamentali originari di ciascun ambito e dei singoli elementi che lo compongono.

Il P.d.R. impartirà le seguenti disposizioni:

- a) gli interventi di recupero dei manufatti esistenti devono privilegiare il rispetto della morfologia dell'insediamento, dei caratteri tipologici e dei materiali costruttivi tipici del luogo;
- b) gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, devono ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico funzionali che per quelli architettonico – espressivi;
- c) i mutamenti della destinazione agricola originaria degli edifici eventualmente dismessi, sono consentiti qualora non pregiudichino la prosecuzione dell'attività agricola o non alterino i caratteri e gli elementi del contesto territoriale, quali i tracciati stradali poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione, le siepi, i filari alberati, gli elementi storico – testimoniali riconducibili alla originaria partizione agraria.

Il P.d.R. disciplinerà, nei modi precedentemente stabiliti (“*Insedimenti rurali (cascine)*”), ogni intervento sugli edifici e manufatti esistenti.

Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento, nuova costruzione verranno assoggettati dal P.d.R. alla preventiva formazione di apposito Piano Attuativo (Piano di Recupero o equipollente), esteso all'intera area dell'insediamento, perimetrata dal P.d.R. medesimo.

Insedimenti rurali di interesse paesistico (art. 39 n.t.a. PTC del Parco Agricolo Sud Milano e art. 39 n.t.a. PTCP)

Sono così definiti gli insediamenti rurali corrispondenti alle seguenti cascate:

- Cascina Bertora
- Cascina Canobbio
- Cascina Cavoletto
- Cascina Cittadina
- Cascina Contina
- Cascina Longona
- Cascina Malpaga
- Cascina Melghera
- Cascina S. Ambrogio
- Cascina Villanova

Trattasi degli insediamenti rurali isolati che, per posizione, caratteristiche morfologiche e tipologiche, presenza di elementi architettonici di rilievo o per valori paesistici sono ritenuti di interesse paesistico e pertanto meritevoli di tutela.

Il P.d.R. definirà il perimetro di ciascuno dei suddetti insediamenti .

Il P.d.R. stabilirà che a tali insediamenti si applichino le seguenti disposizioni:

- a) gli interventi per usi agricoli sugli edifici esistenti devono rispettare i caratteri tipo–morfologici dell'insediamento, dei materiali e delle tecniche costruttive originarie. Sono, ove possibile, corrette o sostituite eventuali manomissioni dovute ad interventi recenti;
- b) nel caso in cui, per un miglior utilizzo agricolo dei complessi, si rendessero necessarie demolizioni con o senza ricostruzione di edifici obsoleti o inadeguati, la loro sostituzione va prevista con soluzioni planivolumetriche che in ogni caso non alterino la lettura del complesso;
- c) i nuovi interventi per usi agricoli sono ammessi a condizione che gli stessi siano collocati in modo da non disturbare la lettura d'insieme dell'insediamento esistente, a tale scopo deve essere prodotta, contestualmente al progetto, idonea documentazione grafica e fotografica;
- d) i mutamenti, anche parziali, della destinazione agricola originaria dei singoli edifici eventualmente dismessi dagli usi agricoli sono consentiti per l'introduzione di funzioni compatibili con il permanere delle attività agricole o con le finalità del parco, sempre nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici e dei caratteri paesistici del complesso;

Il P.d.R. disciplinerà, nei modi precedentemente stabiliti (“*Insedimenti rurali (cascine)*”), ogni intervento sugli edifici e manufatti esistenti.

Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento, nuova costruzione verranno assoggettati dal P.d.R. alla preventiva formazione di apposito Piano Attuativo (Piano di Recupero o equipollente), esteso all'intera area dell'insediamento, perimetrata dal P.d.R. medesimo.

Rete irrigua

Il P.d.R. deve garantire la continuità e l'efficienza della rete idrica, conservandone i caratteri di naturalità e ricorrendo ad opere idrauliche artificiali (canalizzazioni, sifonature, ecc.) solo ove ciò sia imposto da dimostrate esigenze di carattere tecnico.

Percorsi di interesse storico-paesistico

Il P.d.R. individuerà graficamente i "percorsi di interesse storico-paesistico", che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete di interesse storico e turistico, anche di importanza minore, costituendo fondamento dell'organizzazione storica del territorio.

L'indirizzo dettato dal PTCP (n.t.a., art. 40) per la *valorizzazione* di detti *percorsi*, che il presente P.G.T. fa propri per quanto riguarda il territorio comunale, è il seguente:

- a) valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, di ciascun percorso;
- b) mantenimento, lungo i percorsi, dei luoghi panoramici;
- c) incentivazione dei riusi finalizzati alla realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali.

Il P.d.R. stabilirà che a tali percorsi di interesse storico-paesistico ed ai luoghi ad essi connessi si applichino le seguenti direttive:

- a) all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati;
- b) non è consentita, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada;
- c) vanno tutelati e valorizzati gli elementi significativi che arricchiscono i percorsi di interesse paesistico ed ambientale.

Il P.d.R. stabilirà che con apposito successivo provvedimento il Comune:

- a) identifica e classifica i diversi tipi di percorso e le direttrici visive di maggiore sensibilità, presenti lungo i percorsi o nei punti panoramici, cioè quelle che offrono una "veduta" su luoghi di particolare interesse paesistico, quali le emergenze geomorfologiche, vegetazionali e storico-culturali, o viste di particolare profondità e ampiezza;
- c) integra le norme tecniche con specifiche indicazioni di salvaguardia della panoramicità e della fruibilità paesistica dei percorsi individuati;
- d) attua azioni finalizzate ad evitare ogni compromissione delle condizioni di visibilità dai punti e dai percorsi panoramici, al fine di garantire la libera fruizione visiva dei paesaggi e degli orizzonti circostanti. Lungo tali direttrici e nell'immediato intorno, le trasformazioni sono soggette alle disposizioni di cui al comma precedente;
- e) propone fasce di rispetto, distinte da quelle di rispetto stradale, all'interno delle quali applicare indirizzi di valorizzazione paesistica, relativamente sia alla tipologia degli insediamenti previsti, che alla limitazione della cartellonistica;
- f) incentiva tutte le opere necessarie al miglioramento delle condizioni di fruizione visiva (piazze, punti di sosta, aree attrezzate).

Stabilirà infine che il Comune promuoverà interventi volti alla realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali relativi a detti percorsi.

Verde di cintura urbana

Nell'ambito del territorio rurale il P.d.R. individuerà una fascia circostante il territorio edificato, da mantenere inedita al fine di garantire un sufficiente distacco fra l'edificato esistente ed eventuali nuovi insediamenti agricoli.

La possibilità edificatoria che compete a detti terreni, derivante dall'applicazione degli indici e parametri edilizio-urbanistici stabiliti dal P.d.R. potrà essere trasferita su terreni di uguale destinazione urbanistica.

Alberi monumentali

Il P.d.R. individuerà gli esemplari arborei di alto pregio naturalistico e paesaggistico.

Il P.d.R. stabilirà che a detti esemplari si applichino le seguenti prescrizioni:

- è vietato danneggiare o abbattere gli alberi;
- l'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative;
- in tal caso l'abbattimento viene autorizzato dal Comune previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche-forestali.

Il P.d.R.:

- a) verificherà le indicazioni contenute nella Tavola 3 del PTCP, se del caso confermando ed inserendo nei propri elaborati gli esemplari individuati;
- b) prescriverà la tutela degli esemplari individuati secondo le indicazioni di cui sopra.

Fontanile e relativa fascia di rispetto

Il P.d.R. individuerà con opportuna cartografia il fontanile denominato "Fontanile Paù", comprensivo sia della testa del fontanile che dell'asta a valle (Cavo Paù).

Aggiornamento in sede di approvazione:

Individuerà inoltre il fontanile esistente al di là del confine di Noviglio, la cui fascia di rispetto ricade per una piccola porzione su territorio di Rosate.

Il P.d.R. stabilirà che al fontanile Paù (e, in quanto applicabili, anche all'altro sopra menzionate, ricadente su territorio di Noviglio) si applichino le seguenti disposizioni:

- è vietato alterare la testa e l'asta del fontanile;
- lungo tutto il tratto compreso fra la testa del fontanile e la SP 30 (tratto situato in ambito agricolo) è vietata ogni opera di trasformazione, di urbanizzazione e di edificazione all'interno di una fascia avente larghezza non inferiore a metri 40. Le eventuali recinzioni sono consentite solo in forma di siepi di vegetazione arbustiva;
- è incentivata la riqualificazione delle incisioni della testa e dell'asta posta in territorio agricolo e della relativa vegetazione di pertinenza, in quanto elementi di valorizzazione ecologica e agricola del territorio rurale;
- oltre agli interventi necessari per la normale manutenzione della testa e dell'asta, da effettuarsi con tecniche tradizionali, legata alla funzione irrigua del fontanile, sono ammessi interventi per la fruizione, quali piccole attrezzature di osservazione e percorsi pedonali purché compatibili con le finalità della conservazione e della valorizzazione naturalistica del bene.

Il P.d.R. individuerà planimetricamente anche la fascia di rispetto intorno alla testa e lungo l'asta del fontanile, disciplinando inoltre, compatibilmente alle destinazioni d'uso delle aree, l'ambito del fontanile ricadente in aree urbanizzate.

Complesso di particolare valore storico e ambientale da sottoporre a vincolo di conservazione

Il P.d.R. individuerà con opportuna cartografia il complesso del Vecchio Mulino sito in via Gallotti, includendolo nei "Nuclei di antica formazione" e assoggettandolo alla relativa disciplina.

In aggiunta a tale disciplina, il P.d.R. stabilirà inoltre che gli interventi su detto complesso debbano:

- sottostare al principio della rigorosa conservazione delle parti originarie del vecchio mulino e delle relative pertinenze. Ogni richiesta di Permesso di costruire dovrà pertanto essere corredata da documentazione documentale e progettuale dalla quale sia desumibile quali parti degli edifici, dei manufatti e degli spazi di pertinenza siano originarie e quali si debbano considerare aggiunte incongrue;
- tendere alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico–architettoniche e storico–testimoniali del manufatto; sono pertanto vietati tutti gli interventi suscettibili di cancellare o alterare tali caratteristiche.

5. Le determinazioni di Piano

5.1 Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

RESIDENZA

Per definire gli obiettivi quantitativi del PGT in relazione alla residenza, ossia il numero di abitazioni che è necessario realizzare nel periodo considerato, occorrerebbe tener conto di svariati fattori, fra i quali principalmente:

- il prevedibile incremento della popolazione residente;
- il contemporaneo prevedibile incremento del numero delle famiglie derivante dalla somma di due fattori: l'incremento della popolazione residente e la riduzione del numero medio di componenti per famiglia;
- l'eventuale fabbisogno pregresso, dovuto a condizioni di disagio abitativo già presenti (sovraffollamento, coabitazione, ecc.);

Si tratta di una previsione complessa e, soprattutto – come per qualsiasi previsione – basata sull'assunzione di ipotesi (sociali, economiche, infrastrutturali, di scenario di area vasta, ecc.) che potrebbero non essere condivise.

Si ritiene opportuno prendere in considerazione – poiché formulata da un soggetto autorevole e soprattutto poiché definita con criteri omogenei e confrontabili per le diverse realtà territoriali – la previsione della domanda abitativa nella provincia di Milano recentemente formulata dal CRESME¹⁹ su incarico dell'Amministrazione Provinciale, ai fini dell'aggiornamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (col quale il PGT deve risultare compatibile, ragione di più per far propria la previsione CRESME).

Detta previsione, riferita al decennio 2007–2016, è articolata per “tavoli interistituzionali” ed ulteriormente disaggregata per singoli comuni (a ciascuno dei quali vengono dedicate specifiche “schede di sintesi”).

Il documento delinea due scenari:

- un primo scenario definito “*ipotesi base*”;
- un secondo scenario definito “*ipotesi con poli attrattori*”, che tien conto dell'influenza esercitata dalle realtà territoriali a cui viene riconosciuto il ruolo di polo attrattore.

La previsione indica – nell'un caso come nell'altro – gli abitanti previsti al decennio e, tenuto conto del fabbisogno pregresso, della dinamica delle famiglie e di altro ancora, la domanda totale di abitazioni aggiuntive al 2016.

Per il Comune di Rosate il CRESME effettua le seguenti previsioni:

PREVISIONI CRESME AL DECENNIO (anno 2016)						
IPOTESI	POPOLAZIONE RESIDENTE			DOMANDA DI NUOVE ABITAZIONI		
	maschi	femmine	totale	domanda pregressa 2006	domanda aggiuntiva 2007-2016	domanda totale 2007-2016
	n.	n.	n.	n.	n.	n.
IPOTESI BASE	2.925	3.133	6.058	98	483	581
IPOTESI CON POLI ATTRATTORI	2.883	3.103	5.985	97	464	561

Prudenzialmente, assumeremo la previsione di domanda abitativa più contenuta: **561 abitazioni aggiuntive al decennio**, che il CRESME fa derivare dalla **popolazione prevista al decennio di 5.985 abitanti** (dato che deve dunque essere considerato la “popolazione reale” prevista al decennio).

561 abitazioni aggiuntive rappresenta dunque l'obiettivo di sviluppo quantitativo complessivo al decennio del PGT per la residenza.

Traducendo questo dato in termini volumetrici, si può formulare la seguente previsione (basata sull'ipotesi che il numero di stanze per abitazione continui a decrementarsi come già avvenuto nel decennio intercensuario 1991–2001 e che le stanze continuino a diventare sempre più piccole):

¹⁹ Il documento consultato durante la redazione del presente PGT si intitola “*Un nuovo sistema informativo per la definizione degli scenari della domanda residenziale nella provincia di Milano 2007–2016*”

ABITAZIONI AGGIUNTIVE NECESSARIE AL DECENNIO			
	1.991	2.001	2.016
Situazione attuale			
Abitanti	n. 3.742	n. 4.717	
variazione dal dato precedente		975	
pari al (variazione % cumulata)		% 26,06%	
variazione media annua		n. 98	
Famiglie	n. 1.344	n. 1.820	
componenti delle famiglie	n. 3.722	n. 4.712	
composizione media (componenti per famiglia)	n. 2,7693	n. 2,5890	
variazione dal dato precedente		n. -0,1803	
pari al (variazione % cumulata)		% -6,51%	
variazione media annua		n. -0,0180	
Abitazioni			
occupate	n. 1.344	n. 1.819	
non occupate	n. 54	n. 102	
totale	n. 1.398	n. 1.921	
Stanze			
occupate	n. 5.535	n. 7.258	
non occupate	n. 213	n. 322	
totale	n. 5.748	n. 7.580	
Occupanti	n. 3.722	n. 4.707	
Stanze per abitazione			
occupate	n. 4,12	n. 3,99	
non occupate	n. 3,94	n. 3,16	
totale	n. 4,11	n. 3,95	
Occupanti per stanza	n. 0,6724	n. 0,6485	
Superficie abitazioni occupate (superficie netta abitabile)		mq 176.226	
superficie lorda di pavimento (sup.netta abitabile x 1,10)		mq 193.849	
Volume abitazioni occupate (sup. lorda di pavimento x H ml 3)		mc 581.546	
Volume per occupante		mc 123,55	
Volume per stanza (occupata)		mc 80,12	
Previsione al decennio			
Abitazioni aggiuntive necessarie secondo stima CRESME al decennio (anno 2016)		n. 561	
Stanze per abitazione al 2016 (ipotizzando un decremento della dimensione media delle abitazioni)		n. 3,60	
Stanze totali al 2016		n. 2.020	
Volume per stanza (ipotizzando un decremento della dimensione media delle stanze)		mc 70	
Volume totale necessario		mc 141.372	
Quota prevedibilmente adibita a destinazioni d'uso diverse dalla residenza		mc 15.708	
Volume aggiuntivo totale nelle zone residenziali:		mc 157.080	

Dunque il **PGT**, tenendo conto che una quota (ipotizzata nella misura del 10%) del volume delle zone residenziali verrà presumibilmente utilizzata per altre destinazioni d'uso (è infatti molto ampia la gamma di destinazioni diverse dalla residenza consentite nelle zone residenziali in quanto integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale), **si pone l'obiettivo di realizzare nel decennio circa 157.000 mc di volume destinato alla residenza e alle funzioni "complementari" o "accessorie" o "compatibili"**.

Secondo una prima e approssimativa verifica, tale volumetria potrebbe essere collocata nel territorio come segue (ma è compito del Piano delle Regole definire più compiutamente le allocazioni):

– iniziative edilizie già in corso, ivi comprese quelle autorizzate e non ancora iniziate (vedi quantificazione precedentemente effettuata):	mc	33.861
– nuove costruzioni in lotti liberi posti nell'ambito del tessuto edificato consolidato, mediante interventi edilizi diretti:	mc	55.583
– riqualificazioni di edifici e complessi esistenti:	circa mc	21.000
– nuove costruzioni nel nucleo antico:	circa mc	900
– nuove costruzioni in zone di espansione:	circa mc	46.000

ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI.

Aggiornamento in sede di approvazione:

L'Amministrazione Comunale, sulla base delle richieste formulate dalle aziende e dai soggetti (artigiani) già operanti nel territorio comunale, **è giunta alla conclusione che sarebbero necessari**, per l'ampliamento dei relativi impianti, circa 60.000 mq di aree nette (superficie fondiaria) da destinare alle attività produttive industriali e artigianali, che corrispondono, tenute presenti le aree da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a circa 90.000 mq di aree lorde (superficie territoriale), **necessariamente in espansione dell'edificato esistente**.

Ovviamente non è possibile localizzare interamente dette espansioni nelle poche aree esterne al perimetro del Parco Sud tutt'ora inedificate, poiché:

- le stesse non sarebbero quantitativamente sufficienti,
- le stesse necessitano in buona parte per lo sviluppo residenziale di cui al paragrafo precedente,
- si determinerebbero inopportune ed insostenibili adiacenze con l'edificato residenziale.

Le aree inedificate esterne al Parco che, per collocazione, possono essere utilizzate per espansione delle zone industriali, ammontano a soli 19.600 mq circa.

Ne consegue dunque che una parte consistente delle espansioni dovrebbe essere collocata all'interno del territorio del parco Sud, in adiacenza alla zona industriale–artigianale esistente, e dunque in avanzamento – in direzione ovest – dell'edificato esistente.

Tuttavia i numerosi tentativi esperiti dall'Amministrazione Comunale durante la formazione del PGT non hanno consentito di ottenere dagli enti sovraordinati, e dal Parco Sud in particolare, alcuna possibilità di indicare nel PGT stesso la localizzazione di tali ulteriori aree, neppure in via di proposta/richiesta (semplicemente finalizzata all'eventuale avvio delle necessarie varianti ai piani territoriali sovraordinati e non immediatamente traducibile in trasformazioni a livello locale).

Il Documento di Piano dovrà pertanto limitarsi a prevedere modestissime (e non risolutive) espansioni industriali nelle già menzionate aree inedificate esterne al Parco Sud e aventi localizzazione idonea allo scopo, che presentano una superficie complessiva di circa 19.600 mq.

Si conferma tuttavia in questa sede che rimane fra gli obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale ottenere la modifica del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano con lo stralcio delle aree necessarie all'adeguamento del sistema produttivo industriale locale.

ATTIVITA' PRODUTTIVE TERZIARIE/COMMERCIALI/RICETTIVE.

In considerazione delle limitate dimensioni che generalmente caratterizzano – nel territorio comunale – le attività appartenenti a questo settore, l'Amministrazione Comunale ritiene che per lo sviluppo di tali attività sia sufficiente:

- a) consentire l'insediamento di nuove aziende, purché di contenuta dimensione fisica, nelle zone residenziali (esercizi commerciali di vicinato, uffici, agenzie, studi professionali e simili);
- b) consentire la possibilità di insediamento di attività di questo settore in alcuni comparti attualmente produttivi ma situati in ambito abitativo, onde avviare un processo di trasformazione spontaneo dall'industria (incompatibile con la residenza) al terziario (compatibile).

I comparti in parola sono:

- quello compreso fra Via A. Manzoni, Via Don G. Colombo, Via Circonvallazione, Via Dante Alighieri, adiacente su tutti i lati ad insediamenti residenziali;
 - quello, di forma all'incirca triangolare, compreso fra la Via Giovanni Verga, la Via Alcide De Gasperi e la Via Silvio Pellico;
 - quello posto a nord della Via Giacomo Matteotti, all'incrocio con la Via Silvio Pellico.
- c) consentire l'insediamento di un esercizio alimentare di media superficie, meglio se comportante il riutilizzo di un edificio esistente;
 - d) destinare ad attività di questo tipo un'area libera, che potrebbe essere quella di Via Giacomo Matteotti, avente superficie lorda di circa 4.500 mq.

5.2 Le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali

5.2.1 La residenza

L'Amministrazione Comunale ritiene improponibile il tentativo, da taluni auspicato, di “bloccare” lo sviluppo demografico in corso nel territorio comunale, messo in luce per gli anni passati dai dati esposti nella presente relazione e del resto previsto per il decennio a venire anche dal CRESME nello studio citato.

Detto sviluppo residenziale interessa e – quel che più rileva in questa sede – interesserà l'intera area del Sud Milano, e proprio per questo sarebbe insostenibile il tentativo di “impedirlo”.

Dunque l'Amministrazione Comunale, piuttosto che avventurarsi in un improbabile e improponibile tentativo di allontanare da Rosate (verrebbe da dire: “respingere al di là dei confini comunali”) il previsto ulteriore sviluppo demografico, ritiene più ragionevole e sostenibile “governare” il fenomeno, tanto per quanto riguarda le modalità di insediamento sul territorio dei nuovi abitanti, tanto per quanto riguarda l'offerta di servizi agli stessi e la loro integrazione nel tessuto sociale locale (uno dei modi più efficaci per integrare i nuovi cittadini è quello di offrire loro servizi adeguati, evitando che siano costretti a rivolgersi altrove per il soddisfacimento dei loro bisogni essenziali, maturando in tal modo un sentimento di “non appartenenza” derivante dalla constatazione che la nuova comunità di cui fanno parte non provvede adeguatamente ai loro bisogni).

Per quanto riguarda quest'ultimo aspetto, il Piano dei Servizi dovrà prevedere il necessario “salto di qualità” nei servizi localmente offerti, e non solo limitarsi all'adeguamento quantitativo di quelli esistenti (parcheggi, aule scolastiche, ecc.). Il Piano dei Servizi dovrà prendere in considerazione, a tal fine, principalmente tre temi:

- il verde, tentando di integrare quello esistente in un “sistema del verde” che comprenda anche, mediante opportune “connessioni”, il territorio rurale;
- i servizi assistenziali e sanitari, in particolare a favore degli anziani, settore della popolazione destinato ad ampliarsi, e più in generale a favore dei soggetti più deboli. Sarebbe auspicabile che il Piano dei Servizi localizzasse e prevedesse la realizzazione di un vero e proprio centro polivalente socio–assistenziale–sanitario;

- i servizi culturali: anche in questo caso sarebbe auspicabile che il Piano dei Servizi localizzasse e prevedesse la realizzazione di un vero e proprio centro polivalente culturale.

Per quanto riguarda invece le modalità di insediamento sul territorio dei nuovi abitanti, l'Amministrazione Comunale ritiene indispensabile indirizzare la realizzazione dei nuovi insediamenti verso esiti di qualità elevata, sotto i diversi profili possibili:

- della qualità intrinseca delle costruzioni (durabilità, comfort igro-termico e acustico, fruibilità da parte dei soggetti con impedita o ridotta capacità motoria, ecc.);
- della sostenibilità ambientale (legata in particolare alla previsione di aree verdi piantumate, all'efficienza energetica, all'uso, nei limiti economicamente possibili, di materiali eco-compatibili);
- della qualità paesistica, intesa come capacità del nuovo insediamento non solo di non porsi in dissonanza col contesto paesistico, ma, di più, di riqualificarlo e migliorarlo, obiettivo questo che può essere raggiunto curando particolarmente "l'esteriore aspetto" degli edifici, la loro collocazione, l'ampia previsione di spazi verdi alberati e il rapporto con gli spazi pubblici e con gli edifici circostanti.

Infine, sempre a proposito di residenza, l'Amministrazione Comunale ritiene indispensabile che una quota parte delle nuove realizzazioni sia riservata all'edilizia residenziale pubblica, ossia all'edilizia convenzionata.

In particolare, l'Amministrazione intende a tal proposito:

- confermare le aree edificabili ancora disponibili del Piano di Zona vigente (secondo stralcio del lotto B del Comparto RO2 del PEEP, situato in via Carducci, e avente una superficie di 3.037,50 mq ed un volume edificabile di 3.723,50 mc - il primo stralcio è già stato assegnato ad un soggetto attuatore locale che è in fase di appalto dei lavori);
- riservare all'edilizia residenziale il 20% della possibilità edificatoria prevista nelle aree residenziali di espansione, 20% quantificabile in circa 8.200 mc.

5.2.2 Le attività economiche primarie

L'Amministrazione Comunale intende col PGT riconoscere e sancire all'attività agricola il ruolo di attività centrale nel territorio comunale, per estensione complessiva delle aree coinvolte, per numero di aziende, per dimensione fisica ed economico-produttiva di dette aziende, per l'importante contributo economico dato dalle stesse all'economia nazionale (problema delle importazioni di prodotti agricoli dall'estero e relativa incidenza sulla bilancia dei pagamenti) e, aspetto fondamentale, per il già accennato "ruolo multifunzionale" assunto dalle aree agricole in funzione della qualità paesistico-ambientale ed anche ecologico-ambientale del territorio comunale.

L'Amministrazione intende dunque tutelare l'attività agricola, consentendone e favorendone ogni possibile forma di sviluppo e miglioramento verso esiti di maggior qualità: sviluppo e valorizzazione delle produzioni tipiche, sviluppo dell'agricoltura biologica, ecc.

Tema di particolare importanza che il PGT intende affrontare è quello della tutela e della valorizzazione del vasto patrimonio edilizio presente nei numerosi insediamenti agricoli (cascine) esistenti, patrimonio spesso costituito da edifici di pregio paesistico-ambientale, quando non anche di pregio storico e/o architettonico-monumentale.

Il PGT deve dunque esaminare detto patrimonio edificio per edificio, disciplinando le possibilità di intervento in modo tale da garantire la conservazione e valorizzazione degli edifici di maggior interesse, il miglioramento di quelli che – pur avendo caratteristiche di pregio – hanno subito interventi incongrui, il reinserimento paesistico-ambientale di quelli sorti in anni recenti (o trasformati) con caratteristiche estranee al contesto.

Ulteriore tema che l'Amministrazione Comunale intende affrontare col PGT è quello del riuso e della valorizzazione degli edifici inutilizzati: l'Amministrazione intende consentire l'insediamento di qualsiasi attività che non risulti in contrasto coi caratteri del territorio rurale e dei nuclei rurali e con le norme del PTC del Parco Agricolo, e che non risulti pregiudizievole per l'uso agricolo del territorio, ritenendo in ogni caso che anche destinazioni "al limite" della sostenibilità siano preferibili all'abbandono e alla rovina degli edifici.

5.2.3 Le attività economiche secondarie

Si è visto nei capitoli precedenti come la difficoltà e talvolta l'impossibilità per l'apparato produttivo industriale e artigianale locale di ampliare i propri impianti produttivi costituisca uno dei problemi principali – se non il problema principale – del Comune, e come l'alternativa che si pone per l'Amministrazione Comunale è la seguente: consentire l'ampliamento/adeguamento dimensionale degli impianti di tali aziende, oppure assistere al trasferimento delle stesse in altri territori con grave pregiudizio dei livelli occupazionali locali.

Si è definita quella testé accennata una vera e propria "criticità" in relazione al perimetro del Parco Agricolo Sud, che, come già sottolineato, delimita strettamente gli insediamenti industriali-artigianali esistenti consentendone uno sviluppo assai limitato.

Dunque col presente PGT l'Amministrazione Comunale intende impostare le seguenti politiche di intervento:

- a) prevedere indici e parametri urbanistici ed edilizi adeguati alle esigenze di adeguamento (funzionale, impiantistico, di sicurezza) delle aziende già insediate, nonché alle esigenze di modesti ampliamenti in loco, ove possibile;
- b) prevedere espansioni delle zone industriali–artigianali esistenti, localizzate nelle aree libere residue ad ovest dell'edificato, esterne al perimetro del Parco Agricolo, per una superficie di circa 19.600 mq lordi (superficie territoriale).
Dette espansioni potranno essere immediatamente attuate, una volta entrato in vigore il PGT, previa approvazione dei relativi Piani Attuativi;

Aggiornamento in sede di approvazione:

- c) confermare la propria ferma intenzione, nell'impossibilità di localizzare nel PGT espansioni industriali all'interno del perimetro del Parco Sud, di esperire ogni tentativo per ottenere la modifica del suddetto perimetro con lo stralcio delle aree necessarie all'adeguamento del sistema produttivo industriale locale, confermando altresì che ciò rimane fra gli obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale.

5.2.4 Le attività economiche terziarie

Si ribadisce quanto già illustrato nel precedente paragrafo della presente relazione, e cioè che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per le attività terziarie le seguenti finalità:

- a) consentire l'insediamento di nuove aziende, purché di contenuta dimensione fisica, nelle zone residenziali (esercizi commerciali di vicinato, uffici, agenzie, studi professionali e simili);
- b) consentire la possibilità di insediamento di attività di questo settore in alcuni comparti attualmente produttivi ma situati in ambito abitativo, onde avviare un processo di trasformazione spontaneo dall'industria (incompatibile con la residenza) al terziario (più compatibile).

I comparti in parola sono:

- quello compreso fra Via A. Manzoni, Via Don G. Colombo, Via Circonvallazione, Via Dante Alighieri, adiacente su tutti i lati ad insediamenti residenziali;
- quello, di forma all'incirca triangolare, compreso fra la Via Giovanni Verga, la Via Alcide De Gasperi e la Via Silvio Pellico;
- quello posto a nord della Via Giacomo Matteotti, all'incrocio con la Via Sivio Pellico.
- c) consentire l'insediamento di un esercizio alimentare di media superficie, meglio se comportante il riutilizzo di un edificio esistente;
- d) destinare ad attività di questo tipo un'area libera, che potrebbe essere quella di Via Giacomo Matteotti, avente superficie lorda di circa 4.500 mq;
- e) confermare, nelle attuali dimensioni, il deposito roulotte esistente lungo la strada per Gaggiano;
- f) confermare la stazione di servizio esistente a nord dell'abitato, lungo la SP 30;
- h) confermare, consentendone un eventuale limitato ampliamento, l'albergo esistente;

5.2.5 I servizi

L'Amministrazione Comunale intende col presente PGT attivare la realizzazione di nuovi servizi, ed in particolare:

- a) adeguare quantitativamente i servizi esistenti (ad esempio quelli scolastici) agli utenti futuri, in relazione all'incremento demografico previsto;
- b) integrare le aree verdi esistenti al fine di avviare la costituzione di un "sistema del verde" che comprenda anche, mediante opportune "connessioni", il territorio rurale;
- c) integrare i servizi assistenziali e sanitari, in particolare a favore degli anziani, settore della popolazione destinato ad ampliarsi, e più in generale a favore dei soggetti più deboli. Il Piano dei Servizi dovrà porre le basi per la realizzazione di un vero e proprio centro polivalente socio–assistenziale–sanitario, provvedendo almeno alla sua localizzazione;
- d) integrare i servizi culturali: anche in questo caso il Piano dei Servizi dovrà porre le basi per la realizzazione di un centro polivalente culturale, provvedendo almeno alla sua localizzazione;
- e) migliorare il sistema infrastrutturale per la mobilità, ponendo le basi per una serie di miglioramenti:
 - e.1) completamento della circonvallazione sud e sud–est.
Poiché, come si è già sottolineato, il tratto mancante della circonvallazione interessa:
 - un'area agricola interna al Parco, in parte definita "Zona di tutela e valorizzazione paesaggistica",
 - elementi costitutivi ed essenziali della rete ecologica (un ganglio e un corridoio ecologico),
 la sua progettazione dovrà avvenire d'intesa con gli enti sovraordinati e porre al centro l'obiettivo di garantire le adeguate compensazioni e mitigazioni. Inoltre la progettazione dovrà risolvere il problema dell'area agricola che risulterà interclusa – posta dietro alla Cascina Confaloniera e in adiacenza al cimitero) – per la quale occorrerà prevedere un adeguato equipaggiamento arboreo ed arbustivo trasformandola in una sorta di "parco agricolo";

- e.2) riqualificazione e messa in sicurezza dell'asse stradale di Via Silvio Pellico – Via De Gasperi con interventi atti ad eliminare la pericolosità delle intersezioni e ridurre la velocità di scorrimento (fermo restando il perseguimento dell'obiettivo primario di ridurre il volume di traffico e anche modificarne la composizione mediante il completamento della circonvallazione esterna, come sopra descritto;
- e.3) porre le basi per la soluzione dell'annoso problema dell'inadeguatezza dell'asse viario rappresentato da Via Fermi – Via Falcone, inadeguatezza causata dalla presenza della "strettoia" posta a sud dell'impianto sportivo dell'Oratorio parrocchiale.

Aggiornamento in sede di approvazione:

- e.4) incrementare i parcheggi nel nucleo di antica formazione o nelle sue immediate adiacenze, laddove esistono servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, nonché servizi commerciali ed affini, che esercitano un ruolo di "poli attrattori" di traffico veicolare, **e ciò non al fine di incrementare il traffico veicolare nel nucleo antico ma semplicemente di mitigare la situazione di carenza e difficoltà attuale;**
- e.5) trasformare in percorso pedonale la strada che conduce alla Cascina Gaggianese, realizzando una nuova strada che renda accessibili la stessa Gaggianese e la Cascina Cittadina direttamente dalla Strada Provinciale 30 nel tratto che porta verso Gudo Visconti;
- e.6) integrare il sistema dei percorsi ciclo-pedonali.

5.3 Compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale

Affinché le politiche di intervento individuate risultino compatibili con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale è necessario che il Piano dei Servizi ponga a carico dei nuovi insediamenti previsti tutte quelle opere la cui necessità o utilità sia ricollegabile agli insediamenti medesimi.

In altre parole, occorre che il Piano dei Servizi faccia partecipare all'onere economico per l'adeguamento dei servizi tutti quei soggetti che dalla realizzazione dei nuovi insediamenti traggono un'utilità economica, principio del resto introdotto da più di trent'anni nella legislazione urbanistica lombarda (legge regionale 51/1975), in anticipo sulla legislazione nazionale (legge 10/1977).

Solo a condizione che il Piano dei Servizi applichi questo principio è possibile rendere compatibili le politiche di intervento testé sommariamente descritte con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale, necessariamente limitate.

5.4 Individuazione degli ambiti di trasformazione previsti

5.4.1 Gli ambiti di trasformazione previsti

Gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano sono rappresentati ed individuati con opportune diciture alfanumeriche sulla tavola intitolata:

Assetto strategico per lo sviluppo del territorio con individuazione delle trasformazioni previste nel quinquennio

1 : 5.000

La tabella seguente riepiloga gli Ambiti individuati con le relative grandezze e possibilità edificatorie.

Aggiornamento in sede di approvazione:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE e PIANI ATTUATIVI: POSSIBILITA' EDIFICATORIA E AREE STANDARD

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24		
Ambito	Zona	Destinazione d'uso prevalente	Tipo di trasformazione prevista	Superficie territoriale	Possibilit edificatoria				abitanti (120 mc/ab) (15) mc/ab: 120	aree standard					aree per la mobilit (quantit presunta) quota parte della Sup.territ.: si presume 13,00% della St	superficie fondiaria (presunta)	Piani abitabili presunti Altezza consenti ta	superficie coperta presunta (1)		Superficie scoperta presunta	Superficie permeabile prescritta 30,00% di Sf	Note			
					volume (per gli ambiti residenziali)		Slp (per gli ambiti industriali e terziari)			dovute		effettivamente cedute		differenza da monetizzare											
					totale presunto	densit territ.	totale presunto	densit territ.		unitarie	totali	localizzate dal D.P. o dal P.S.	ulteriori aree per parcheggi (4,00 mq/ab.) (10% di Slp) (37,5% di Slp)					totale							
																			mq					mc	mc/mq
AT 3b	nucleo antico + espansione	residenza	ristrutt.urban.+nuova costr	7.392	9.610	1,30	---	---	80,1	55,0	4.404	0	320	320	4.084 (3)	961	6.111	2	1.842	30,14%	4.269	1.833	(3)	dovranno essere inoltre cedute ulteriori aree esterne all'Ambito, come stabilito dalle n.t.a. del PGT	
AT 5	tess.urb.consolid.	residenza	ristrutt.urban.	2.200	2.860	1,30	---	---	23,8	55,0	1.311	300 (4)	0	300	1.011	0	1.900	2	548	28,85%	1.352	570	(4)	destinate a parcheggio pubblico	
AT 6	tess.urb.consolid.	residenza	ristrutt.urban.	3.189	4.146	1,30	---	---	34,5	55,0	1.900	406 (5)	0	406	1.494	0	2.783	2	795	28,55%	1.988	835	(5)	destinate a parcheggio pubblico	
AT 7	tess.urb.consolid.	residenza	ristrutt.urban.	1.444	1.877	1,30	---	---	15,6	55,0	860	0	63	63	798	0	1.381	2	360	26,05%	1.022	414			
AT 8	nucleo antico	residenza	ristrutt.urban.	1.818	2.363	1,30	---	---	19,7	55,0	1.083	0	79	79	1.004	0	1.739	2	453	26,05%	1.286	522			
AT 9	tess.urb.consolid.	residenza	ristrutt.urban.	2.522	3.279	1,30	---	---	27,3	55,0	1.503	457 (6)	0	457	1.046	0	2.065	2	628	30,43%	1.437	620	(6)	destinate a parcheggio pubblico	
AT 10 (2)	espansione	residenza	nuova costr.	19.865	19.865	1,00	---	---	165,5	55,0	9.105	8.544 (7a)	662	9.206	-101 (7b)	2.582	8.076	3	2.538	31,43%	5.538	2.423	(7a)	di cui: - verde di mitigazione: mq 1.049 (14) - verde di connessione: mq 7.495 (14) da cedere inoltre per viabilit : mq 980	
AT 11 (2)	espansione	residenza	nuova costr.	21.229	21.229	1,00	---	---	176,9	55,0	9.730	8.657 (8a)	708	9.365	-435 (8b)	2.760	9.105	3	2.713	29,79%	6.392	2.731	(7b)	dovranno essere inoltre cedute ulteriori aree esterne all'Ambito, come stabilito dalle n.t.a. del PGT	
																						(8a)	di cui: - verde di mitigazione: mq 1.292 (14) - verde di connessione: mq 7.365 (14)		
																						(8b)	il dato tiene conto degli 800 mq gi ceduti (a titolo di anticipo delle aree di urbanizzazione da cedere per l'attuazione dell'ambito di pianificazione attuativa) con atto del 10.4.1997. Dovranno essere inoltre cedute ulteriori aree esterne all'Ambito, come stabilito dalle n.t.a. del PGT		
PA 1	tess.urb.consolid.	residenza	ristrutt.urban.	2.450	450	---	---	---	3,8	55,0	206	415 (9)	0	415	0		2						(9)	destinate a parcheggio pubblico	
PA 2	nucleo antico	residenza	ristrutt.urban.	2.556	1.500	---	---	---	12,5	55,0	688	407 (10)	50	457	231		2						(10)	destinate a spazio pubblico	
PA 3	nucleo antico	residenza	ristrutt.urban.	5.230	450	---	---	---	3,8	55,0	206	512 (11)	15	527	0		2						(11)	destinate a parcheggio pubblico	
PA 4	nucleo antico	residenza	ristrutt.urban.	4.098	450	---	---	---	3,8	55,0	206	1.667 (12)	15	1.682	0		2						(12)	di cui: - parcheggio pubblico mq 757 - verde di connessione mq 910	
Totale residenza				73.993	68.079	---	---	---		31.203	21.365	1.911	23.276	9.131											
AT 1a	espansione	industria	nuova costr.	2.304	---	---	1.613	0,70	---	30,0%	484	0	161	161	323	300	1.843	10,5	806	43,75%	1.037	---			
AT 4	espansione	industria	nuova costr.	9.548	---	---	6.684	0,70	---	30,0%	2.005	1.516 (13)	668	2.184	-179	3.420	3.944	10,5					(13)	destinate a verde di mitigazione e verde pubbl. (14)	
AT 12 (2)	espansione	industria	nuova costr.	1.922	---	---	1.345	0,70	---	30,0%	404	0	135	135	269	250	1.538	10,5							
AT 13 (2)	espansione	industria	nuova costr.	5.757	---	---	4.030	0,70	---	30,0%	1.209	0	403	403	806	748	4.606	10,5							
Totale industria				19.531	---		13.672	---	---	4.102	1.516	1.367	2.883	1.218											
AT 2	tess.urb.consolid.	terziario	nuova costr.	4.568	---	---	4.568	1,00	---	75,0%	3.426	0	1.713	1.713	1.713	0	2.855	10,5							
AT 1b	espansione	servizi pubbl.	nuova costr.	5.476	---	---	---	---	---	0	0	5.476	0	5.476	-5.476										
AT 1c	espansione	servizi pubbl.	nuova costr.	2.943	---	---	---	---	---	0	0	2.943	0	2.943	-2.943										
AT 3a	espansione	servizi pubbl.	nuova costr.	8.108	---	---	---	---	---	0	0	8.108	0	8.108	-8.108										
Totale servizi pubblici				16.527						0	16.527	0	16.527	-16.527											

Totale con destinazione residenziale	73.993	68.079	---		567
Totale con destinazione produttiva secondaria	19.531			13.672	
Totale con destinazione produttiva terziaria	4.568			4.568	

Totale aree standard cedute in PA residenziali	31.203	21.365	1.911	23.276	9.131
Totale aree standard cedute in PA industriali	4.102	1.516	1.367	2.883	1.218
Totale aree standard cedute in PA terziari	3.426	0	1.713	1.713	1.713
Totale aree standard in AT interamente destinati a servizi pubblici	0	16.527	0	16.527	-16.527
Totale complessivo	38.730	39.408	4.992	44.400	-4.464

- (1) Supponendo: - per la residenza, che la Slp (determinata come rapporto fra il Volume e l'altezza virtuale di 3 mt e incrementata del 15% per porzioni non computate nel volume) sia disposta su due piani abitabili negli AT del tessuto edificato consolidato e del nucleo antico, oppure su tre piani abitabili negli AT di espansione
- (2) Ambiti di trasformazione di espansione la cui superficie territoriale, al netto delle "aree verdi di mitigazione" e delle "aree verdi di connessione", viene computata nella "superficie urbanizzabile" aggiuntiva ai fini della verifica di cui all'art. 84 d lre n.t.a. del P.T.C.P.
- (14) "Aree verdi di mitigazione" e "aree verdi di connessione" che non vengono considerate nella "superficie urbanizzabile" aggiuntiva ai fini della verifica di cui all'art. 84 delle n.t.a. del P.T.C.F.
- (15) Sono abitanti teorici, al lordo della quota che si presume possa essere impiegata per destinazioni differenti dalla residenza, determinati nella presente tabella al solo fine di quantificare la dotazione di aree standar

5.4.2 Le connotazioni prescritte per ogni intervento

Per quanto concerne i limiti quantitativi massimi previsti, le vocazioni funzionali da privilegiare, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico, le specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi, si rinvia a quanto prescritto nelle *Norme di attuazione del PGT* nella parte relativa al Documento di Piano (Capo Secondo delle norme).

5.4.3 Tipologia di strumento attuativo prevista in fase realizzativa

Aggiornamento in sede di approvazione:

Quanto alla tipologia di strumento attuativo da applicare per l'attuazione delle trasformazioni previste, il Documento di Piano si limita a rinviare a generico "Piano Attuativo", intendendo in tal modo consentire che sia l'Amministrazione Comunale a prendere l'iniziativa dell'avvio della pianificazione attuativa, e questo per due ordini di ragioni:

- per ovviare all'eventuale inerzia dei privati proprietari, in quei casi in cui sussista un interesse pubblico all'espletamento della pianificazione attuativa (come è il caso di quei Piani Attuativi alla cui approvazione è connessa la cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o la realizzazione delle attrezzature stesse);
- per garantire ancor meglio il corretto inserimento ambientale e paesaggistico e l'elevata qualità progettuale degli interventi.

Questa impostazione non impedisce in alcun modo al privato di prendere per primo l'iniziativa avanzando la proposta di avviare l'elaborazione del Piano Attuativo. Attraverso apposita norma contenuta nelle *Norme di attuazione del PGT* – nella parte relativa al Documento di Piano (Capo Secondo delle norme) – l'Amministrazione Comunale si riserva tuttavia di comunicare agli interessati, in esito alla proposta, se intenda procedere essa stessa alla pianificazione o se intenda rinunciarvi dando il via libera alla progettazione di mano privata (riservandosi in tal caso, ovviamente, di esaminare la proposta e decidere in merito).

Aggiornamento in sede di approvazione:

Limitatamente agli ambiti comprendenti aree in tutto o in parte edificate, le norme del Documento di Piano precisano (articolo 36) che l'attuazione avverrà, se di iniziativa privata, mediante Piano di Recupero, oppure, se di iniziativa pubblica, mediante Piano Particolareggiato, entrambi come definiti dalla vigente legislazione in materia.

5.4.4 Criteri di intervento da osservare in fase realizzativa per l'ottenimento di corretto inserimento ambientale e paesaggistico ed elevata qualità progettuale

Per quanto concerne i criteri di intervento da osservare in fase realizzativa per l'ottenimento di corretto inserimento ambientale e paesaggistico ed elevata qualità progettuale, si rinvia a quanto graficamente rappresentato (fasce verdi di mitigazione, corridoi verdi di connessione, ecc.) sulla tavola del Documento di Piano intitolata

Assetto strategico per lo sviluppo del territorio con individuazione delle trasformazioni previste nel quinquennio

1 : 5.000

nonché a quanto prescritto nelle *Norme di attuazione del PGT* nella parte relativa al Documento di Piano (Capo Secondo delle norme), in particolare le specifiche prescrizioni concernenti l'esame di impatto paesistico dei progetti (articolo 26 e articolo 35, comma 2), le "Prescrizioni generali per i Piani Attuativi" (articolo 35) e gli "Indirizzi e criteri per la pianificazione attuativa" dettati per ciascun Ambito di Trasformazione (articoli dal 38 al 43), che si riportano qui di seguito:

Ambiti di Trasformazione di espansione dell'edificato residenziale (AT-10, AT-11):

- a) all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione dovranno essere attrezzate e cedute le aree per attrezzature pubbliche graficamente rappresentate nella competente tavola del Piano dei Servizi, nella quantità effettivamente ivi rappresentata (e analiticamente specificata nel Piano dei Servizi).
In particolare:
 - a.1) a cavaliere della Roggia Mischia dovrà essere realizzata una **fascia di verde piantumato**, di larghezza pari a quella graficamente indicata nella competente tavola del Piano dei Servizi, destinata a garantire la **prosecuzione del "Parco delle Rogge"** fino al territorio agricolo posto a sud della nuova strada di circonvallazione (*verde di connessione fra il territorio rurale e il territorio edificato*);
 - a.2) al contorno dei previsti insediamenti dovranno essere realizzate adeguate **fasce di verde piantumato con funzione di delimitazione e mitigazione** nei confronti del paesaggio rurale circostante (*mitigazione paesaggistica*), aventi una profondità pari a quella graficamente indicata nella competente tavola del Piano dei Servizi. Dette fasce di verde piantumato assumeranno anche funzione di verde di connessione mediante percorsi pedonali e ciclabili (*verde di connessione*);

Le aree di cui ai punti a.1) e a.2) dovranno essere convenientemente piantumate con essenze autoctone, da scegliere fra quelle espressamente suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano ed in accordo con quest'ultimo e col Comune;
- b) in aggiunta alle attrezzature di cui al precedente punto a), all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione dovranno essere cedute e attrezzate le aree per **parcheggi pubblici** nella quantità minima di 4,0 mq per abitante teorico previsto;
- c) entrambi gli Ambiti di Trasformazione dovranno riservare il **20%** della possibilità edificatoria totale prevista (esclusa l'eventuale maggiorazione per "Incentivazione urbanistica") all'**Edilizia Residenziale Pubblica**, con le modalità stabilite dal Piano dei Servizi;
- d) è posto a carico di entrambi gli Ambiti di Trasformazione – in parti proporzionali alle rispettive possibilità edificatorie di P.G.T., al netto dell'eventuale maggiorazione per "Incentivazione urbanistica" – l'onere economico per la **realizzazione di un tratto della**

prevista nuova strada di circonvallazione sud, dal confine ovest dell'AT-10 fino alla nuova rotonda all'incrocio con la prosecuzione della Via Giovanni Falcone, compresa detta rotonda e compreso anche il tratto stradale di collegamento fra detta rotonda e la Via Giovanni Falcone.

Si intendono altresì comprese tutte le relative fasce laterali di mitigazione, da piantumare con essenze autoctone, da scegliere fra quelle espressamente suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano ed in accordo con quest'ultimo e col Comune.

Si intende altresì compreso l'onere per l'acquisizione delle relative aree;

- e) le **coperture degli edifici** devono essere **a falde**, con pendenze non inferiori al 35% e non superiori al 45%; è tuttavia in facoltà dell'Amministrazione, previo parere della Commissione Edilizia, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica degli edifici;
- f) all'interno di ciascun Ambito si avrà cura, ove possibile, di separare i percorsi carrabili dai **percorsi pedonali e ciclabili**; questi ultimi dovranno integrarsi in modo organico con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti o previsti all'esterno dell'ambito;
- g) le **coperture degli edifici** devono essere **a falde**, con pendenze non inferiori al 35% e non superiori al 45%; è tuttavia in facoltà dell'Amministrazione, previo parere della Commissione Edilizia, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica degli edifici;
- h) ciascun Piano Attuativo dovrà essere corredato dalle **"previsioni planovolumetriche di dettaglio"**, come definite dall'articolo 35 delle presenti norme di attuazione. Tipologia, morfologia, impostazione architettonico/stilemica, materiali e colori degli edifici verranno stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un **corretto inserimento paesistico**;
- i) ciascun Piano Attuativo dovrà essere corredato dal **"Cronoprogramma di attuazione"** avente i contenuti definiti dall'articolo 35 delle presenti norme di attuazione.

Aggiornamento in sede di approvazione:

OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

La pianificazione attuativa dovrà perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- 1) **mitigazione visiva dei nuovi insediamenti** ottenuta mediante fasce di verde piantumato.

Dette fasce saranno così differenziate per funzione:

- lungo i lati est e ovest le fasce avranno funzione di mitigazione dell'impatto visivo dal territorio rurale e di delimitazione del limite fra quest'ultimo e il territorio edificato (o naturalizzato). Saranno pertanto caratterizzate da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato.
- lungo il lato sud le fasce, oltre alla stessa suddetta funzione di mitigazione dell'impatto visivo dal territorio rurale, avranno anche la funzione di barriera di attenuazione acustica per la presenza della prevista nuova strada di circonvallazione. Saranno pertanto caratterizzate da altezza, compattezza, omogeneità e massa sufficienti per ottenere sia l'effetto di schermatura/mitigazione, sia quello di barriera acustica. E' da valutare l'ipotesi – al fine di migliorare l'effetto di mitigazione acustica – che le cortine vegetali insistano su sottostante duna artificiale, adeguatamente naturalizzata (tappezzanti, cespugliame, ecc.).
- lungo il lato nord la fascia avrà invece la funzione di interporre fra l'edificato esistente e i nuovi insediamenti uno spazio sufficiente ad allontanare convenientemente i fabbricati migliorandone l'inserimento paesistico. Sarà pertanto costituita da filari di alberi di alto fusto con chioma (espansa a ombrello o globosa) rialzata da terra, in modo da garantire la continuità dei coni visivi, e da sottostante prato.

- 2) **connessione fra il verde del territorio edificato e il verde rurale.**

Su ambo i lati della Roggia Mischia dovranno essere realizzate fasce di verde piantumato destinate a garantire la prosecuzione del "Parco delle Rogge" fino al territorio agricolo posto a sud della nuova strada di circonvallazione. Dette fasce avranno triplice funzione: connettere il verde urbano col verde rurale, garantire naturalità alle zone spondali della Roggia Mischia, separare visivamente gli insediamenti AT-10 e AT-11.

Le fasce dovranno essere poste in relazione con gli elementi e le valenze presenti nel contesto (orditura storica dei campi, trama dei filari e dei corsi d'acqua esistenti, ecc.) e con questi integrarsi.

Tutte le fasce di verde piantumato dovranno essere fruibili: verranno pertanto previsti idonei percorsi pedonali e ciclabili.

Le essenze da mettere a dimora verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle elencate nei repertori del Parco Sud e dell'Amministrazione Provinciale.

- 3) **integrazione dei nuovi edifici nel paesaggio.** La qualità architettonica dei realizzandi nuovi edifici dovrà essere tale da porsi in positivo rapporto dialettico sia con l'edificato esistente a nord sia con il territorio rurale circostante (a est, sud e ovest), costituendo cerniera fra i due diversi scenari paesaggistici.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Ambiti di Trasformazione di espansione dell'edificato produttivo (AT-1a, AT-4, AT-12, AT-13):

- a) all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione dovranno essere attrezzate e cedute le aree per **attrezzature pubbliche** graficamente rappresentate nella competente tavola del Piano dei Servizi, nella quantità effettivamente ivi rappresentata (e analiticamente specificata nel Piano dei Servizi). In particolare, ove graficamente indicato nella competente tavola del Piano dei Servizi, al contorno dei previsti insediamenti dovranno essere realizzate adeguate **fasce di verde piantumato con funzione di delimitazione e mitigazione** nei confronti del paesaggio rurale circostante (*mitigazione paesaggistica*). Dette fasce di verde piantumato assumeranno anche funzione di verde di connessione mediante percorsi pedonali e ciclabili (*verde di connessione*). Le fasce di cui sopra dovranno essere convenientemente piantumate con essenze autoctone, da scegliere fra quelle espressamente suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano ed in accordo con quest'ultimo e col Comune;
- b) in aggiunta alle attrezzature di cui al precedente punto a), all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione dovranno essere attrezzati e ceduti (o asserviti all'uso pubblico) i **parcheggi pubblici** nella misura minima del 10% della Slp massima edificabile;
- c) per ciascun Ambito di Trasformazione, la **differenza** fra la dotazione minima di aree standard prevista dal P.G.T. (indice Stn) e le quantità effettivamente cedute – di cui ai precedenti punti a) e b) – **verrà monetizzata** a favore del Comune. Nel caso tale differenza sia negativa, la monetizzazione avverrà a carico del Comune e a favore dei proprietari interessati;
- d) in considerazione dell'appartenenza alla medesima proprietà, compete all'Ambito di Trasformazione AT-1a, all'atto della formazione del relativo Piano Attuativo, la **cessione** per intero al Comune **dell'area** destinata ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale **compresa nei due Ambiti di Trasformazione AT-1b e AT-1c**, fermo restando che il relativo onere economico viene ripartito fra i quattro Ambiti di Trasformazione AT-1a, AT-4, AT-12 e AT-13 in parti proporzionali alle rispettive possibilità edificatorie di P.G.T., al netto dell'eventuale maggiorazione per "Incentivazione urbanistica".

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale – purché con l'accordo dei Proprietari – acquisire detta area anticipatamente (ossia prima della formazione del Piano Attuativo di cui sopra), rilasciando un certificato di anticipata cessione delle aree, a valere per le successive convenzioni urbanistiche di attuazione dei relativi Piani Attuativi e ferma restando la ripartizione economica fra i quattro Ambiti di Trasformazione come dianzi precisato;

- e) in considerazione dell'aggravio di traffico indotto dalle attività economiche da insediare, viene posto a carico dei quattro Ambiti di Trasformazione – in parti proporzionali alle rispettive possibilità edificatorie di P.G.T., al netto dell'eventuale maggiorazione per "Incentivazione urbanistica" – l'onere economico per la **realizzazione** della seguente opera di **miglioramento viabilistico**:

- **primo tratto della prevista nuova strada di Circonvallazione sud**, dalla prevista nuova Rotatoria in zona San Rocco fino al confine ovest dell'AT-10.

Si intendono altresì comprese tutte le relative fasce laterali di mitigazione, da piantumare con essenze autoctone, da scegliere fra quelle espressamente suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano ed in accordo con quest'ultimo e col Comune.

Si intende altresì compreso l'onere per l'acquisizione delle relative aree;

- f) all'interno di ciascun Ambito si avrà cura, ove possibile, di separare i percorsi carrabili dai **percorsi pedonali e ciclabili**; questi ultimi dovranno integrarsi in modo organico con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti o previsti all'esterno dell'ambito;
- g) ciascun Piano Attuativo dovrà essere corredato dalle "**previsioni planovolumetriche di dettaglio**", come definite dall'articolo 35 delle presenti norme di attuazione. Tipologia, morfologia, impostazione architettonico/stilemica, materiali e colori degli edifici verranno stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un **corretto inserimento paesistico**;
- h) ciascun Piano Attuativo dovrà essere corredato dal "**Cronoprogramma di attuazione**" avente i contenuti definiti dall'articolo 35 delle presenti norme di attuazione.

Aggiornamento in sede di approvazione:

OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

La pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione AT-1a e AT-4 dovrà perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- 1) **mitigazione visiva dei nuovi insediamenti** ottenuta mediante fasce di verde piantumato.
Dette fasce avranno funzione di mitigazione dell'impatto visivo dal territorio rurale e di delimitazione del limite fra quest'ultimo e il territorio edificato.
Saranno pertanto caratterizzate da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato.
Le essenze da mettere a dimora verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle elencate nei repertori del Parco Sud e dell'Amministrazione Provinciale.
- 2) **integrazione dei nuovi edifici nel paesaggio**. La qualità architettonica dei realizzandi nuovi edifici dovrà essere tale da porsi in positivo rapporto dialettico sia con l'edificato esistente sia con il territorio rurale circostante, costituendo cerniera fra i due diversi scenari paesaggistici.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Ambiti di Trasformazione nel tessuto edificato consolidato a destinazione residenziale (AT-3b, ricadente in parte anche nei nuclei di antica formazione, AT-5, AT-6, AT-7, AT-9):

- a) all'interno degli Ambiti di Trasformazione AT-5, AT-6 e AT-9 dovranno essere attrezzati e ceduti i **parcheggi pubblici** graficamente rappresentati nella competente tavola del Piano dei Servizi, nella quantità effettivamente ivi rappresentata (e analiticamente specificata nel Piano dei Servizi). La rimanenza per arrivare alla dotazione di P.G.T. (indice Stn) verrà monetizzata a favore del Comune. Il tutto come meglio specificato nel Piano dei Servizi;
- b) all'interno degli Ambiti di Trasformazione AT-3b e AT-7 (o nelle immediate adiacenze) dovranno essere attrezzati e ceduti i **parcheggi pubblici** nella quantità minima di 4,0 mq per abitante teorico previsto. La rimanenza per arrivare alla dotazione di P.G.T. (indice Stn) verrà monetizzata a favore del Comune. Il tutto come meglio specificato nel Piano dei Servizi;

Aggiornamento in sede di approvazione:

- c) in considerazione dell'appartenenza alla medesima proprietà, compete all'ambito di Trasformazione AT-3b – all'atto della formazione **del relativo P.A. – la cessione** per intero al Comune **dell'area** destinata ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale **compresa nell'Ambito di Trasformazione AT-3a**, fermo restando che il relativo onere economico (corrispettivo di acquisizione dell'area) è a carico del Comune.

[Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 15]

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale – purché con l'accordo dei Proprietari – acquisire detta area anticipatamente (ossia prima della formazione del Piano Attuativo di cui sopra), rilasciando un certificato di anticipata cessione delle aree, a valere per la successiva convenzione urbanistica di attuazione del Piano Attuativo;

- d) è posto a carico dell'Ambito di trasformazione AT-3b in concorso con l'Ambito di trasformazione AT-10 – in parti proporzionali alle rispettive possibilità edificatorie di P.G.T., al netto dell'eventuale maggiorazione per "Incentivazione urbanistica" – l'onere economico per la **realizzazione della prevista nuova strada di prolungamento della Via Paolo Borsellino**.
Si intendono altresì comprese tutte le relative fasce laterali di mitigazione, da piantumate con essenze autoctone, da scegliere fra quelle espressamente suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano ed in accordo con quest'ultimo e col Comune.
Si intende altresì compreso l'onere per l'acquisizione delle relative aree;
- e) all'interno di ciascun Ambito si avrà cura, ove possibile, di separare i percorsi carrabili dai **percorsi pedonali e ciclabili**; questi ultimi dovranno integrarsi in modo organico con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti o previsti all'esterno dell'ambito;
- f) le **coperture degli edifici** devono essere **a falde**, con pendenze non inferiori al 35% e non superiori al 45%; è tuttavia in facoltà dell'Amministrazione, previo parere della Commissione Edilizia, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio;
- g) ciascun Piano Attuativo dovrà essere corredato dalle "**previsioni planovolumetriche di dettaglio**", come definite dall'articolo 35 delle presenti norme di attuazione. Tipologia, morfologia, impostazione architettonico/stilemica, materiali e colori degli edifici verranno stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un **corretto inserimento paesistico**;
- h) ciascun Piano Attuativo dovrà essere corredato dal "**Cronoprogramma di attuazione**" avente i contenuti definiti dall'articolo 35 delle presenti norme di attuazione.

Aggiornamento in sede di approvazione:

OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

La pianificazione attuativa dovrà perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- 1) **integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato**.
Gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione sia (eventualmente) di recupero di edifici esistenti, dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante – in particolare per le parti adiacenti al nucleo di antica formazione – e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.

- Lo stesso dicasi per tutti i manufatti accessori e pertinenziali (edifici accessori, recinzioni, sistemazioni esterne, ecc.).
- 2) formazione di idoneo apparato vegetazionale.
Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazionale. Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti – verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle elencate nei repertori del Parco Sud e dell'Amministrazione Provinciale.
 - 3) mitigazione visiva dell'insediamento corrispondente all'ambito AT-3b ottenuta mediante fascia di verde piantumato.
Per l'ambito di trasformazione AT-3b dovrà essere realizzata, lungo il lato sud, idonea fascia di verde piantumato con funzione di mitigazione dell'impatto visivo dal territorio rurale e di delimitazione del limite fra quest'ultimo e il territorio edificato.
La fascia sarà pertanto caratterizzata da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato.
La stessa dovrà essere posta in relazione con gli elementi e le valenze presenti nel contesto (orditura storica dei campi, trama dei filari e dei corsi d'acqua esistenti, ecc.) e con questi integrarsi.
Dovrà essere fruibile: verrà pertanto previsto idoneo percorso pedonale e ciclabile.
Le essenze da mettere a dimora verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle elencate nei repertori del Parco Sud e dell'Amministrazione Provinciale.
- La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Ambiti di Trasformazione nei nuclei di antica formazione (AT-3b, ricadente in parte anche nel tessuto edificato consolidato a destinazione residenziale, AT-8):

- a) all'interno di entrambi gli Ambiti di Trasformazione AT-3b e AT-8 (o nelle immediate adiacenze) dovranno essere ceduti e attrezzati i **parcheggi pubblici** nella quantità minima di 4,0 mq per abitante teorico previsto. La rimanenza per arrivare alla dotazione di P.G.T. (Indice Stn) verrà monetizzata a favore del Comune. Il tutto come meglio specificato nel Piano dei Servizi;

Aggiornamento in sede di approvazione:

- b) in considerazione dell'appartenenza alla medesima proprietà, compete all'ambito di Trasformazione AT-3b – all'atto della formazione del relativo P.A. – la **cessione** per intero al Comune dell'area destinata ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale **compresa nell'Ambito di Trasformazione AT-3a**, fermo restando che il relativo onere economico (corrispettivo di acquisizione dell'area) è a carico del Comune.

[Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 15]

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale – purché con l'accordo dei Proprietari – acquisire detta area anticipatamente (ossia prima della formazione del Piano Attuativo di cui sopra), rilasciando un certificato di anticipata cessione delle aree, a valere per la successiva convenzione urbanistica di attuazione del Piano Attuativo;

- c) è posto a carico dell'Ambito di trasformazione AT-3b in concorso con l'Ambito di trasformazione AT-10, in parti proporzionali alle rispettive possibilità edificatorie di P.G.T., al netto dell'eventuale maggiorazione per *"Incentivazione urbanistica"*, l'onere economico per la **realizzazione per intero della prevista nuova strada di prolungamento della Via Paolo Borsellino**.
Si intendono altresì comprese tutte le relative fasce laterali di mitigazione.
Si intende altresì compreso l'onere per l'acquisizione delle relative aree;
- d) all'interno di ciascun Ambito si avrà cura, ove possibile, di separare i percorsi carrabili dai **percorsi pedonali e ciclabili**; questi ultimi dovranno integrarsi in modo organico con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti o previsti all'esterno dell'ambito;

Aggiornamento in sede di approvazione:

- e) il P.A. relativo all'Ambito di Trasformazione AT-3b dovrà essere corredato dalle **"previsioni planovolumetriche di dettaglio"**, come definite dall'articolo 35 delle presenti norme di attuazione;

[Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 15]

- f) quanto alle **caratteristiche tipologiche, morfologiche e formali** dei realizzandi insediamenti si intendono qui richiamate le norme del *Piano delle Regole* relative alla disciplina degli interventi nei *Nuclei di antica formazione*;

Aggiornamento in sede di approvazione:

- g) quanto alle caratteristiche distributive di ciascuno dei due nuovi insediamenti (AT-3b e AT-8) derivanti dalla trasformazione prevista, è ammessa una diversa dislocazione della volumetria rispetto agli edifici attualmente esistenti (*Ristrutturazione urbanistica*), ferma restando la necessità che sia prevista una configurazione complessivamente in sintonia col tipo di tessuto edilizio-urbanistico presente nel *Nucleo di antica formazione*;

[Parte aggiunta in accoglimento dell'osservazione n. 43]

Aggiornamento in sede di approvazione:

- h) ciascun Piano Attuativo dovrà essere corredato dal **"Cronoprogramma di attuazione"** avente i contenuti definiti dall'articolo 35 delle presenti norme di attuazione.

[Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 15]

Aggiornamento in sede di approvazione:

OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

La pianificazione attuativa dovrà perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- 1) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.
Al fine di garantire l'integrazione nel contesto edificato, gli interventi edilizi dovranno essere coerenti con le norme dettate dal Piano delle Regole per il Nucleo di Antica formazione. Pertanto tipologia, morfologia, composizione di facciata, conformazione delle falde, apparato decorativo, materiali, colori, finiture, ecc. dovranno rispettare la disciplina contenuta all'articolo 87 delle presenti Norme di Attuazione (parte relativa al Piano delle Regole).
- 2) formazione di idoneo apparato vegetazionale.
Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazionale. Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti – verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle elencate nei repertori del Parco Sud e dell'Amministrazione Provinciale.
- 3) mitigazione visiva dell'insediamento corrispondente all'ambito AT-3b ottenuta mediante fasce di verde piantumato.
Per l'ambito di trasformazione AT-3b, qualora l'intervento preveda la demolizione degli edifici esistenti e la ridistribuzione dei volumi (ristrutturazione urbanistica) all'interno del comparto, dovrà essere realizzata, lungo il lato sud, idonea fascia di verde piantumato con funzione di mitigazione dell'impatto visivo dal territorio rurale e di delimitazione del limite fra quest'ultimo e il territorio edificato.

La fascia sarà pertanto caratterizzata da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato.

La stessa dovrà essere posta in relazione con gli elementi e le valenze presenti nel contesto (orditura storica dei campi, trama dei filari e dei corsi d'acqua esistenti, ecc.) e con questi integrarsi.

La fascia dovrà essere fruibile: verrà pertanto previsto idoneo percorso pedonale e ciclabile.

Le essenze da mettere a dimora verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle elencate nei repertori del Parco Sud e dell'Amministrazione Provinciale.

4) collegamento fra l'edificio e il territorio rurale nell'ambito AT-3b.

L'intervento di cui all'ambito di trasformazione AT-3b non dovrà comportare il venir meno o l'attenuazione dell'esistente collegamento fra l'edificio (ed in particolare la Cascina Confaloniera) e il territorio rurale posto a sud dell'edificio, che dovrà anzi essere migliorato e meglio contestualizzato.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Ambiti di Trasformazione nel tessuto edificato consolidato a destinazione terziario/commerciale/ricettiva (AT-2):

- all'interno dell'Ambito di Trasformazione (o nelle immediate adiacenze) dovranno essere attrezzati e ceduti (o asserviti all'uso pubblico) **parcheggi pubblici** in misura pari almeno alla metà della dotazione complessiva di aree standard stabilita dal P.G.T. (indice Stn). La rimanenza per arrivare alla dotazione di P.G.T. verrà monetizzata a favore del Comune. Il tutto come meglio specificato nel Piano dei Servizi;
- all'interno dell'Ambito si avrà cura, ove possibile, di separare i percorsi carrabili dai **percorsi pedonali e ciclabili**; questi ultimi dovranno integrarsi in modo organico con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti o previsti all'esterno dell'ambito;
- il Piano Attuativo dovrà essere corredato dalle "**previsioni planovolumetriche di dettaglio**", come definite dall'articolo 35 delle presenti norme di attuazione. Tipologia, morfologia, impostazione architettonico/stilemica, materiali e colori degli edifici verranno stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un **corretto inserimento paesistico**;
- il Piano Attuativo dovrà essere corredato dal "**Cronoprogramma di attuazione**" avente i contenuti definiti dall'articolo 35 delle presenti norme di attuazione.

Aggiornamento in sede di approvazione:

OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

La pianificazione attuativa dovrà perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.
Gli interventi edilizi dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificio circostante e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.
Lo stesso dicasi per tutti i manufatti accessori e pertinenziali (edifici accessori, recinzioni, sistemazioni esterne, ecc.).
- formazione di idoneo apparato vegetazionale.
Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazionale. Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti – verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle elencate nei repertori del Parco Sud e dell'Amministrazione Provinciale.
- mitigazione visiva dell'insediamento dall'adiacente centro sportivo ottenuta mediante fascia di verde piantumato.
Dovrà essere realizzata, lungo il lato nord, idonea fascia di verde piantumato con funzione di mitigazione dell'impatto visivo e di separazione dall'adiacente centro sportivo Ciro Campisi.
La fascia sarà caratterizzata da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato.
Le essenze da mettere a dimora verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle elencate nei repertori del Parco Sud e dell'Amministrazione Provinciale.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Ambiti di Trasformazione destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

AT-1b

L'ambito è specificamente destinato ad area per interscambio delle autolinee e a parcheggio.

L'accesso dei mezzi pubblici previsti avverrà dalla rotatoria posta all'incrocio fra la Via De Gasperi e la Via Silvio Pellico, opportunamente adeguata come meglio precisato nel Piano dei Servizi.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere idonee piantumazioni con essenze di alto fusto.

AT-1c

L'ambito è specificamente destinato a parcheggio a servizio del centro sportivo comunale Ciro Campisi.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere idonee piantumazioni con essenze di alto fusto.

AT-3a

L'ambito è specificamente destinato a centro polivalente culturale.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere lungo il lato ovest una fascia verde piantumata, avente la funzione:

- di completamento/consolidamento dell'area verde posta sui lati nord ed est del cimitero ed attraversata da corsi d'acqua superficiali;
- di collegamento fra l'edificio e il territorio agricolo posto a sud (verde di connessione). A tal fine il Piano Attuativo dovrà prevedere anche la dotazione di un percorso ciclabile e pedonale integrato nel verde (fruibilità del verde).

Sono fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi: in particolare deve sempre essere rispettata la Distanza dai confini di proprietà (Dc) non inferiore alla metà dell'altezza (H) del fabbricato in progetto con minimo di mt 5,00, salvo che vengano stipulati accordi differenti con il confinante, e la Distanza dagli edifici (De) non inferiore all'altezza H del fabbricato in progetto con minimo di mt 10,00.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere parcheggi al servizio del centro polivalente culturale almeno nella misura di 1 mq ogni 2 mq di Slp.

Ulteriori indirizzi e criteri comuni ai tre ambiti:

- all'interno dell'Ambito di trasformazione AT-3a dovranno essere attrezzati **parcheggi pubblici** in misura adeguata alla prevista affluenza di utenti delle attrezzature di uso pubblico realizzate;

- b) all'interno dell'Ambito di trasformazione AT-3a si avrà cura, ove possibile, di separare i percorsi carrabili dai **percorsi pedonali e ciclabili**; questi ultimi dovranno integrarsi in modo organico con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti o previsti all'esterno dell'ambito;
- c) il Piano Attuativo relativo all'Ambito di trasformazione AT-3a dovrà essere corredato dalle **“previsioni planovolumetriche di dettaglio”**, come definite dall'articolo 35 delle presenti norme di attuazione. Tipologia, morfologia, impostazione architettonico/stilemica, materiali e colori dell'edificio verranno stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un **corretto inserimento paesistico**.

Aggiornamento in sede di approvazione:

OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

La pianificazione attuativa dovrà perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- 1) **integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.**
Gli interventi edilizi dovranno essere di qualità architettonica esemplare, tale non solo da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante ma, di più, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.
Lo stesso dicasi per tutti i manufatti accessori e pertinenziali (edifici accessori, recinzioni, sistemazioni esterne, ecc.).
- 2) **formazione di idoneo apparato vegetazionale.**
Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazionale. Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti – verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle elencate nei repertori del Parco Sud e dell'Amministrazione Provinciale.
- 3) **mitigazione visiva degli insediamenti ottenuta mediante fascia di verde piantumato.**
Al perimetro dei nuovi insediamenti, lungo i lati rivolti verso il territorio rurale, dovranno essere realizzate idonee fasce di verde piantumato con funzione di mitigazione dell'impatto visivo e di delimitazione del limite fra il territorio rurale e il territorio edificato.
Le fasce saranno pertanto caratterizzate da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato.
Le stesse dovranno essere poste in relazione con gli elementi e le valenze presenti nel contesto (orditura storica dei campi, trama dei filari e dei corsi d'acqua esistenti, ecc.) e con questi integrarsi.
Le fasce dovranno essere fruibili: verranno pertanto previsti idonei percorsi pedonali e ciclabili.
Le essenze da mettere a dimora verranno scelte fra quelle elencate nei repertori del Parco Sud e dell'Amministrazione Provinciale.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

5.4.5 Criteri di intervento da osservare in fase realizzativa in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici

Per quanto concerne l'ottemperanza di specifici vincoli, si sottolinea che le aree individuate come “Ambiti di Trasformazione” non sono soggette a vincoli amministrativi di sorta (come si può verificare nell'apposita tavola del Documento di Piano intitolata:

Vincoli amministrativi

1 : 10.000

Per quanto concerne invece la tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, si rinvia a quanto prescritto nelle *Norme di attuazione del PGT* nella parte relativa al Documento di Piano (Capo Secondo delle norme).

5.5 Criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione

PEREQUAZIONE URBANISTICA

In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 11 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il Governo del Territorio), il PGT definisce i criteri per l'applicazione della *“perequazione urbanistica”*.

Tuttavia, in considerazione delle caratteristiche del territorio comunale, in gran parte (oltre il 90%) costituito da aree agricole incluse nel Parco Agricolo Sud Milano (e dunque, secondo la citata legge regionale, non suscettibili di applicazione della perequazione) e per la rimanente esigua porzione già edificato e pressoché volumetricamente saturo, il PGT si avvale della possibilità di applicazione della sola *“perequazione di comparto”* di cui al primo comma dell'articolo 11 della legge regionale citata, e non anche alla *“perequazione diffusa”* di cui al secondo comma dello stesso articolo.

La *“perequazione di comparto”* è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun *Ambito di Trasformazione* (AT), indipendentemente dalle diverse destinazioni urbanistiche stabilite dal relativo Piano Attuativo; la *Possibilità edificatoria* derivante da tale indice sarà poi realizzata sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa (tenendo anche conto delle indicazioni – grafiche e analitiche – fornite dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi).

INCENTIVAZIONE URBANISTICA

In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 11 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio), il PGT definisce i criteri per l'applicazione della "incentivazione urbanistica".

L'incentivazione urbanistica consisterà – secondo il presente Piano – nel riconoscimento di una maggior possibilità edificatoria, relativamente all'intero *Ambito di Trasformazione* (AT) oggetto del Piano Attuativo, a fronte del raggiungimento di maggiori livelli:

- di efficienza energetica, rispetto alle prescrizioni vigenti
- di qualità ambientale e paesaggistica, rispetto alle previsioni del P.G.T..

A) Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica

Nel caso che l'intervento in progetto attui un contenimento del *Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale* superiore a quanto prescritto dalle norme vigenti in materia, potrà farsi luogo all'applicazione dell' "incentivazione urbanistica", consistente nell'incremento della possibilità edificatoria, secondo una predeterminata graduazione, stabilita nelle norme di attuazione.

B) Incentivazione urbanistica per maggior qualità ambientale e paesaggistica

L' "incentivazione urbanistica" è inoltre ammessa in caso di:

- maggiori dotazioni quantitative – rispetto a quelle prescritte dal Piano – di attrezzature e spazi pubblici, comportanti significativi miglioramenti della qualità ambientale. Si considerano tali le maggiori superfici a verde piantumato cedute al Comune o vincolate all'uso pubblico;
- interventi di riqualificazione paesaggistica.

L' "incentivazione urbanistica" è in tal caso commisurata ad un parametro determinato come rapporto fra:

- il costo delle suddette "maggiori dotazioni di attrezzature e spazi pubblici" o dei suddetti "interventi di riqualificazione paesaggistica", opportunamente documentato e asseverato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- la *Superficie complessiva* (Sc) calcolata ai fini della determinazione del *contributo commisurato al costo di costruzione*, maggiorata del 60% della superficie delle autorimesse.

L' "incentivazione urbanistica" verrà in tale ipotesi applicata secondo una predeterminata graduazione, stabilita nelle norme di attuazione.

In ottemperanza al limite massimo stabilito dal quinto comma dell'articolo 11 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio), le due modalità di incentivazione urbanistica di cui al punto A) e di cui al punto B) possono trovare contemporanea applicazione per il medesimo Ambito di Trasformazione (AT), fino ad un massimo di incremento della possibilità edificatoria pari al 15%.

L'incentivazione urbanistica è applicabile in tutti gli *Ambiti di Trasformazione* (AT), con la sola eccezione di quelli ricadenti nei nuclei di antica formazione; è inoltre applicabile sia in caso di nuove costruzioni, sia in caso di riqualificazione di edifici esistenti.

L'incremento di possibilità edificatoria conseguente alla incentivazione urbanistica – in ogni caso non superiore al 15% – non può in alcun caso comportare la mancata osservanza di altri indici e parametri eventualmente stabiliti dal Documento di Piano, anche semplicemente in forma di indirizzi e criteri; nel caso si verifichi detta impossibilità, l'eccedenza di possibilità edificatoria potrà essere trasferita in altri Ambiti di Trasformazione che ne consentano l'utilizzo.

Il P.G.T. incentiva gli interventi di recupero e valorizzazione dell'edificato esistente nel nucleo di antica formazione, purché effettuati entro un determinato periodo dall'entrata in vigore del presente P.G.T., attraverso l'applicazione di significative riduzioni del "contributo di costruzione"²⁰ di cui all'articolo 43 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio).

20

Il "contributo di costruzione" è composto, nel caso della destinazione d'uso residenziale e funzioni complementari, accessorie o compatibili :

- dal contributo per oneri di urbanizzazione primaria;
- dal contributo per oneri di urbanizzazione secondaria;
- dal contributo sul costo di costruzione.

6. Materiali per la verifica di compatibilità del PGT con il PTCP

6.1 Verifica del consumo di suolo (art. 84 e Tabella 3 n.t.a. del PTCP)

VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DELLE ZONE DI ESPANSIONE DEL P.R.G. VIGENTE E DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE URBANIZZABILE AGGIUNTIVA
(P.T.C.P., art 84 delle n.t.a.)

A) ZONE DI ESPANSIONE DEL P.R.G. VIGENTE E RELATIVO STATO DI ATTUAZIONE

Riferimento	zona di P.R.G.	superficie territoriale	indice di edificabilità	volume massimo consentito	Slp massima consentita	di cui in P.A. approvati o adottati
		mq	mc/mq o mq/mq	mc	mq	mq

A.1) Residenziali

Piani Attuativi approvati o adottati

1	P.E.E.P. COMPARTO RO 2	C2	15.885	1,3 mc/mq	20.649	6.883	6.883
2	P.A. 6 PERLINI	C3	38.176	1 mc/mq	38.176	12.725	12.725
3	P.A. 7 LE RESIDENZE DEL MOLINO	C3	7.754	1 mc/mq	7.754	2.585	2.585
4	P.A. 9 PRATO ZOCCO	C3	18.394	1 mc/mq	18.394	6.131	6.131
5	P.A. 16 COMPARTO 68	C3	3.117	1 mc/mq	3.117	1.039	1.039
6	P.A. 17 I GIARDINI	C3	33.785	1 mc/mq	33.785	11.262	11.262
7	P.A. 19 S.ROCCO	C3	20.760	1 mc/mq	20.760	6.920	6.920
Totale			137.871		142.635	47.545	47.545

Piani Attuativi non approvati né adottati

Totale			0		0	0	0

Totale SLP consentita in zone di espansione residenziali	47.545
75% di detta Slp	35.659

A.2) Industriali

Piani Attuativi approvati o adottati

8	P.A. 13 VERGA	D2	17.741	0,7 mq/mq	-	12.418	12.418
9	P.A. 14 BERETTA	D2	5.420	0,7 mq/mq	-	3.794	3.794
10	P.A. 16 COMPARTO 68	D2	3.333	0,7 mq/mq	-	2.333	2.333
11	P.A. 20 MALPAGA MORD	D2	30.780	0,7 mq/mq	-	21.546	21.546
12	P.A. 21a DUE TRESCHIE	D2	12.529	0,7 mq/mq	-	8.770	8.770
13	P.A. 22 SCHATTEDECOR	D2	29.739	0,7 mq/mq	-	20.817	20.817
14	P.A. 23 MALPAGA	D2	43.930	0,7 mq/mq	-	30.751	30.751
15	P.A. 24 GAMBIRONE	D2	10.608	0,7 mq/mq	-	7.426	7.426
Totale			154.080		0	107.855	107.855

Piani Attuativi non approvati né adottati

16	P.A. 15 RIPA	D2	9.200	1 mq/mq	-	9.200	9.200
Totale			9.200			9.200	9.200

Totale SLP consentita in zone di espansione industriali	117.055
75% di detta Slp	87.791

B) INDICE DI CONSUMO DI SUOLO

Superficie urbanizzata (S.U)	mq	1.875.901
Superficie territoriale comunale (S.T.C.)	mq	18.690.000
Rapporto percentuale (Indice di Consumo di Suolo)		10,0%

C) INCREMENTO DI ESPANSIONE CONSENTITO

Superficie urbanizzata (S.U)	1.875.900
Incremento percentuale consentito (determinato in base alla Tab. 3 "Classi di consumo di suolo e incrementi percentuali ammessi di superficie urbanizzata")	5%
Superficie di espansione incrementale consentita	93.795

VERIFICA DELLA VARIAZIONE MASSIMA AMMISSIBILE DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA			
AREE DI IMMEDIATA ATTUAZIONE			
A) Espansioni previste dal Documento di Piano			
<i>Riferimento</i>	<i>Ambito di Trasformazione</i>	<i>Superficie territoriale (1) (mq)</i>	<i>Totale (mq)</i>
- espansioni residenziali	AT-10	11.321	
	AT-11	12.572	
	parte AT-3b	<u>3.696</u>	
			27.589
- espansioni produttive	AT-1a	2.327	
	AT-12	1.922	
	AT-13	<u>5.757</u>	
			10.006
Totale superficie di espansione prevista dal Documento di Piano (SE)			37.595
B) Incremento di espansione massima consentita (SEmax)			93.795
(determinato in base alla Tab.3 "Classi di consumo di suolo e incrementi percentuali ammessi di superficie urbanizzata")			
C) Verifica della variazione massima ammissibile della superficie urbanizzata (SE < SEmax)			
			37.595 < 93.795

(1) al netto delle aree a verde di connessione e le aree a verde di mitigazione localizzate dal Documento di Piano